

हरियाणा सरकार
नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग
आधिसूचना

दिनांक 22 सितम्बर, 2003

संख्या सीए सीपी पी० (एन. सी. आर) जे. सी. ए.-२/२००३/२१३९ - पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियंत्रित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41), की धारा 5 की उपधारा (4) द्वारा प्रदान की गई शक्तियों तथा इस नियंत्रित उन्हें समर्थ बनाने वाली सभी अन्य शक्तियों का प्रयोग करते हुए हरियाणा के राज्यपाल इसके द्वारा हरियाणा सरकार राजपत्र दिनांक 18 मई, 1982 में प्रकाशित हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, आधिसूचना संख्या 260-10-डी० 82/4784 दिनांक 26 मार्च 1982 द्वारा उक्त अधिनियम की धारा 4 के अधीन यथा आधिसूचित नियंत्रित क्षेत्र, झज्जर के लिए प्राप्त विकास योजना प्रकाशित करते हैं।

इसके द्वारा नोटिस दिया जाता है कि इस आधिसूचना के राजपत्र में प्रकाशित होने के 30 दिन की अवधि की समाप्ति पर उथवा इसके पश्चात् सरकार, प्राप्त विकास योजना पर ऐसे आक्षर्यों अथवा सुझावों सहित यदि कोई हो, जो कि निदेशक, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा, सैक्टर-18, चण्डीगढ़ को लिखित रूप में किसी व्यक्ति से ऐसी योजना के संबंध में यथाविनिर्दिष्ट अवधि की समाप्ति से पूर्व प्राप्त किये जायें, विचार करेगी।

इन्हें

- 1 झज्जर नियंत्रित क्षेत्र के लिए विद्यमान भूमि उपयोग योजना इन्हें सं० आर टी. पी. (आर)-980/82 दिनांक 1 जून 1982.
- 2 झज्जर नियंत्रित क्षेत्र की प्राप्त विकास योजना इन्हें सं० टी. पी. (जे.ए.)- 70/2003 दिनांक 21 जनवरी 2003.

अनुबन्ध - क
प्राप्त विकास प्लैन-2021 ई० झज्जर-मर व्यास्थापनक नेट

(i) परिचय:

झज्जर सेतिहासिक रूप से काम्पी झहत्कपूर्व शहर है। इस शहर की स्थापना छाजू द्वारा की गई थी जिसके नाम पर झज्जर शहर का नाम आजू रखा गया और बाद में झज्जर हो गया। एक समय यह शहर 57 फुट चौड़ी दीवार, जिसमें 7 दीवाजे थे, से घिरा हुआ था। इनमें से ऊब कोई भी विद्यमान नहीं है, लेकिन दीवाजों के स्थानों को उनके नामों से जाना जाता है। शहर में प्राचीन काल के स्थान शाह गजनी कंबल का भक्तवत्त व तालाब, स्थानीय शहीदों के सात बड़े भक्तवत्त के साथ एक बड़ा 17 सीढ़ियों वाला तालाब जिसके बाजू में दो झट्टभुज मीनार उपलब्ध हैं, 1626 ई० में बनाये गये। यहाँ पर एक गुरुकुल भी है जिसमें प्राचीन सिक्कों, गूर्तियों, मोहरों, शिलालेखों, बर्तनों का बहुमूल्य संग्रह है, जोकि इस क्षेत्र के लोगों के उत्तीत के भूतपूर्व जीवन पर प्रकाश डालता है।

(ii) स्थिति तथा क्षेत्रीय वातावरण:

नवगठित ज़िला मुख्यालय झज्जर शहर इस सम्पर्क हरियाणा राज्य के पिछों क्षेत्र में से एक है। जोकि उब गट्टीय राजधानी क्षेत्र में होने के कारण भविष्य में इसका विकास होने के ऊच्छे आसार लगते हैं। गट्टीय राजधानी क्षेत्र के क्षेत्रीय प्लान में प्रस्तावित रोहतक व रेवड़ी शहर के बीच रेलवे लाइन के निर्माण उपरान्त झज्जर शहर और इसकी पृष्ठभूमि के आर्थिक विकास में बढ़ोत्तरी होने के आसार है। यह शहर समुद्र तल से 214 फीट की ऊँचाई पर 76°40' पूर्वी देशांतर और 28°37' उत्तरी अक्षांश पर स्थित है। उष्ण गर्मी, धनी सर्दी तथा कम बारिश आदि झज्जर तथा इसके ईर्द-गिर्द क्षेत्रों के मौसम की मुख्य विशेषतायें हैं।

(iii) धौगोलिक स्थिति:

झज्जर शहर तीन तरफ से बाढ़ अवरोधक बाँध से घिरा हुआ है। यह बाँध उत्तरी, पश्चिमी तथा दक्षिणी दिशा की तरफ शहर के क्षेत्रिक विकास में प्राकृतिक बाधा है। जिसे में कोई बारहमासी नदी नहीं है। शहर का आकृति विधान तंग गतियाँ, मन्दिर, मस्जिद, पुराने स्पष्टहर, आमतौर की दुकानें, तालाब आदि हैं।

(iv) जनसुविधाओं की उपलब्धता:

15 जुलाई 1997 को जिला मुख्यालय के गठन के साथ सरकार द्वारा इस शहर में मुड़गांव सड़क पर लघु सचिवालय का निर्माण किया गया है, जोकि जिला स्तर के कार्यालयों को समायोजित करेगा।

- (1) झज्जर शहर में मुख्यतः दो महाविद्यालय, एक बहु तकनीकी संस्थान तथा केन्द्रीय नवोदय विद्यालय, आल इण्डिया हस्तशिल्प बुनाई केन्द्र, एक नया कलात्मक सिराजिक ट्रेनिंग सेन्टर व 24 बिस्तरों का सम्मान्य हस्तान उपलब्ध है।

- (2) शहर में दो जलधार हैं। मुख्य जलधार जो शहर को इस समय जल सप्लाई करता है की भण्डारण क्षमता 117 लाख गैलन है। अनाज मण्डी के नजदीक स्थित जलधार की भण्डारण क्षमता 32 लाख गैलन है परन्तु पिछले दो सालों में इसमें जल नहीं है क्योंकि यह झज्जर डिस्ट्रीब्यूटरी के आवश्यक सिरे पर स्थित है। वर्तमान में एक जलधार द्वारा शहर को 5 लाख गैलन प्रतिदिन के हिसाब से जल का वितरण किया जा रहा है।
- (3) शहर के सिवरेज तथा बरसाती पानी को वर्तमान वलय बाँध के साथ खुले नालों में डाला जाता है, जोकि ड्रेन नॉ 8 में अशोधित रूप में जाकर मिल जाता है। वर्तमान में उपरोक्त ड्रेन की क्षमता 100 क्यूसिक है और यह केवल बरसाती पानी को वहन करने के लिए निर्मित की गई है।
- (4) यहाँ पर गुडगांव रोड पर एक 132 किलो वाट का विद्युत उपकेन्द्र स्थित है, जोकि शहर की एक लाख आबादी तक की आवश्यकता की पूर्ति करने में सक्षम है। शहर के नजदीक 6 बेगावाल्ट भार के साथ एक 33 किलो वाल्ट का विद्युत उपकेन्द्र भी है और जिसमें 12.6 बेगावाल्ट तक की बढ़ातरी की जा रही है, ताकि वर्तमान उपकेन्द्र की मांग की पूर्ति की जा सके।
- (5) यह शहर क्रमशः राष्ट्रीय राजमार्ग तथा राज्य स्तरीय सड़कों से इसके चारों तरफ के जिलों/शहरों से रोहतक, सोनीपत, मुड़गांव, रेवाड़ी, भिवानी, बहादुरगढ़ व बादली द्वारा दिल्ली से भलीआँति जुड़ा हुआ है।
- (6) पूर्व में घंडी टाउनशिप योजना के अन्तर्गत अर्जित की गई 81 एकड़ भूमि को अब हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण द्वारा अनाजमण्डी / सज्जी मण्डी / स्थानीय वाणिज्यिक केन्द्र, गुडगांव रोड पर लघु संचालन विकास के लिए विकसित किया जा रहा है।

(v) शहर का आर्थिक आधार/कार्यात्मक अड्डेदः

झज्जर शहर के आस-पास के क्षेत्र का आर्थिक आधार मुख्यतः कृषि है। झज्जर जिला खनिज आधारित नहीं है और मुख्य औद्योगिक गतिविधियाँ बहादुरगढ़ शहर में केन्द्रित हैं। झज्जर शहर अभी भी कृषि आधारित है। वर्ष 1991 की जनगणना अनुसार कुल श्रम का 28.6 प्रतिशत कृषि व उससे संबंधित गतिविधियों में लिप्त है। केवल 16.28 प्रतिशत श्रमिक ही उत्पादन गतिविधियों, सेवाओं तथा भरमत आदि गृह उपयोगी उद्योगों में कार्यरत हैं। कुल कार्यक्षमता में से बचे हुए 55.12 प्रतिशत श्रमिक तीसरा क्षेत्र जैसे व्यापार, वाणिज्य, संचार व यातायात जैसी दूसरी सेवाओं में शामिल है।

(vi) जनसंख्या/जनसंख्या अनुवान:

वर्ष 1991 की जनगणना अनुसार शहर की आबादी 27,693 थी तथा जनसंख्या दर में वर्ष 1991-2001 में वृद्धि हुई है तथा वर्ष 1951 से दशक अनुसार शहर की आबादी निम्न प्रकार से है:

जनगणना वर्ष	जनसंख्या	दशक में वृद्धि दर
1951	10514	-
1961	14234	35.4 प्रतिशत
1971	18947	33.1 प्रतिशत
1981	24247	28.0 प्रतिशत
1991	27693	14.2 प्रतिशत
2001	39004	40.8 प्रतिशत
2011	62407 (प्रोजेक्टेड)	60.0 प्रतिशत
2021	99851 (प्रोजेक्टेड) या 1 लाख	60.0 प्रतिशत

(vii) वर्तमान यातायात संरचना:

जैसा कि पूर्व में वर्णित किया है, झज्जर शहर, राष्ट्रीय राजमार्गी क्षेत्र में पड़ता है और आबादी बढ़ने का अच्छा आधार है। यह शहर रोहतक, रेवाड़ी, भिवानी, बहादुरगढ़, मुड़गांव व दिल्ली से भलीआँति जुड़ा हुआ है। दूसरे क्षेत्रों से अच्छी तरह जोड़ता हुआ राष्ट्रीय राजमार्ग नॉ 71 भी इस शहर में गुजरता है।

(viii) नियन्त्रित क्षेत्र घोषित करने की जास्ती:

शहर के इर्द गिर्द नियन्त्रित क्षेत्र पंजाब अनुसंधान सङ्कात तथा नियन्त्रित क्षेत्र अनियन्त्रित विकास निर्बन्धन अधिनियम 1963 की धारा-4 के अन्तर्गत अधिसूचना संख्या 260-10-ली० पी० 82/4784 दिनांक 26 मर्च 1982 द्वारा घोषित किया गया था जोकि दिनांक 18 मई 1982 को प्रकाशित किया गया था। परन्तु वर्ष 1997 में झज्जर को उपमण्डल मुख्यालय से जिला मुख्यालय में परोन्त तरफे हरियाणा राज्य का एक नया जिला घोषित किया गया था। इस प्रकार से शहर को प्रशासनिक आधार प्राप्त हुआ है। अतः इस शहर के व्यवस्थित विकास के लिए प्राप्त विकास प्लैन बनाना बहुत जरूरी है।

(ix) प्रस्तावनाएँ :

झज्जर शहर के शहरी विकास में आधारेः

- 1 बाढ़:- झज्जर शहर का दक्षिणी पश्चिमी और उत्तरी पश्चिमी हिस्सा नीचा होने के कारण वर्षा व पानी इकट्ठा होने से बाढ़ की सम्भावना रहती है। इस बाढ़ की समस्या के कारण इस शहर से दूसरे शहरी केन्द्रों को जनसंख्या का प्रवास होता रहा है जिसके कारण शहर के विस्तार के साथ-साथ वाणिज्यिक तथा औद्योगिक स्थापना में रुकावट आई है।
- 2 भूमिगत पीने के पानी की सुलभता का न होना: अच्छे भूत्तल व भूमिगत पानी का होना कृषि एवं औद्योगिक विकास के साथ-साथ शहरीकरण के लिए बहुत जरूरी है। परन्तु झज्जर शहर में ज्यादातर भूमिगत जल स्वारा है तथा भू-तल जल भी सीमित है जो बाहर से लाया जाता है। अतः शहर में नहरी जल वितरण दिया जाना जरूरी है।
- 3 रेल नेटवर्क से पहुँच ना होना: शहरी केन्द्र की स्थापना के लिए रेल नेटवर्क का होना आवश्यक है चूंकि झज्जर शहर में रेल नेटवर्क नहीं है इसलिए यह शहर वाणिज्यिक तथा नये औद्योगिक आकर्षण प्राप्त नहीं कर सकता। इसलिए झज्जर शहर की छोटी सी मार्किट ही इसके चारों तरफ की कृषि संबंधी जरूरतों की पूर्ति करती है।
- 4 कमज़ोर ढांचागत सुविधाएँ: शहर के स्वच्छ विस्तार के लिए उच्च ढांचागत सुविधाएँ होना बहुत जरूरी है, चूंकि, झज्जर शहर ने जिला स्तर का स्थान अभी प्राप्त किया है अतः जिला स्तर की ढांचागत सुविधाएँ अभी आनी है, शहर के किसी भी भाग में सीबरेज प्रणाली कार्यरत नहीं है।
- 5 कमज़ोर आर्थिक आधार: झज्जर शहर को उपरोक्त कारणों से कोई ठोस आर्थिक आधार उपलब्ध नहीं हो पाया है जिसके कारण जनसंख्या का अन्य क्षेत्रों को प्रवास जारी रहा है।

जनसंख्या वृद्धि:

चूंकि, झज्जर शहर ने अभी अभी उपमण्डल मुख्यालय से जिला मुख्यालय का दर्जा प्राप्त किया है, अतः जिला प्रशासन सहित कई कार्यालयों तथा न्यायालय कॉम्पलैक्स अभी यहां स्थापित होने हैं। इसके अतिरिक्त, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्रीय योजना 2001 अनुसार राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में डीएमएक्सेर से बाहर शहरी जनसंख्या में अधिक वृद्धि को स्वीकृति दी गई है और इस प्रकार से, झज्जर शहर को राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में उप क्षेत्रीय केन्द्र के रूप में विकसित किया जाना प्रस्तावित है। राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के क्षेत्रीय योजना के अनुसार, दिल्ली के यातायात को मोड़ने के लिए एक क्षेत्रीय रेल वार्डपास, अन्तर्रिम गिड रोड व बाहरी गिड रोड की प्रस्तावना भी की गई है। उपरोक्त प्रस्तावनाएँ शहर के आर्थिक विकास के अवसर प्रदान करेगी। बाढ़ से बचाव के लिए शहर के चारों ओर पहले ही एक बल्य बनाए बनाया जा चुका है। इसी प्रकार से इस शहर में पीने के स्वच्छ पानी की उपलब्धता को बढ़ाने के लिए नहरों का पूर्णनिर्माण किया जा रहा है। उपरोक्त कारणों से झज्जर शहर की आने वाले सालों में एक प्रमुख शहर बन जाने की सम्भावना है और अनुमान लगाया जाता है कि इसकी जनसंख्या 2021 ई0 तक एक लाख हो जायेगी। इस प्रकार यह प्रारूप विकास योजना एक लाख जनसंख्या के लिए प्रस्तावित है।

भूमि उपयोग प्रस्तावनाएँ:

झज्जर शहर का प्रारूप विकास प्लैन 2021 ई0 तक एक लाख की जनसंख्या के लिए बनाया गया है। वर्तमान शहर में 2001 की जनगणना अनुसार 225 हैक्टेयर भूमि में 39004 की आबादी बरी हुई है। यह अनुमान लगाया जाता है, चूंकि, शहर में आधुनिक सुविधाओं की कमी है इसलिए नये सैकटरों के साथ आधुनिक सुविधाओं के आने से, वर्तमान शहर की कुछ आबादी नये नियोजित सैकटरों में स्थानान्तरित हो जायेगी। इस प्रकार पुराने शहर की आबादी अन्त में 20000 व्यक्ति रह जायेगी। इसलिए विकास योजना की प्रस्तावनाएँ 80 हजार की अतिरिक्त आबादी के लिए प्रस्तावित की गई है।

विभिन्न भूमि उपयोगों का विवरण इस प्रकार है:-

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	क्षेत्रफल (हैक्टेयर में)	प्रतिशत
1	रिहायशी	525	44.68
2	वाणिज्यिक	60	05.10
3	औद्योगिक	110	09.36
4	परिवहन और संचार	170	14.47
5	जल उपयोगितायें	95	08.09
6	सार्वजनिक और अर्थसार्वजनिक उपयोग	95	08.09
7	खुले स्थान व हरित पट्टी	120	10.21
	जोड़	1175	100
	वर्तमान शहर का क्षेत्र	225	
	कुल शहरी क्षेत्र	1400 हैक्टेयर	71 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर का कुल घनत्व

1 रिहायशी:

झज्जर शहर को सन् 2021 ई० तक एक लास की आवादी के लिए विकसित करने की प्रस्तावना है। दीर्घकाल में वर्तमान सहर 20 हजार व्यक्तियों की अवादी को आवासीय सुविधा प्रदान करेगा। शेष आवादी प्रस्तावित सैकटरों में 225 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर के और सह रिहायशी घनत्व के हिसाब से समायोजित की जाएगी। औद्योगिक सैकटरों के साथ लगते रिहायशी सैकटरों को उच्च रिहायशी घनत्व 250 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर के हिसाब से विकसित करने के लिए प्रस्तावित किया गया है, जबकि दूसरे रिहायशी सैकटरों को 200 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर के हिसाब से विकसित करने की प्रस्तावना है। रिहायशी उद्देश्य के लिए सैकटर 2, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 12ए तथा 13 प्रस्तावित किये हैं।

2 शाणिज्यिक:

शाणिज्यिक उद्देश्य के लिए सैकटर-1 में 60 हैक्टेयर भूमि को विकसित करने का प्रस्ताव है। यह सैकटर शहरी केन्द्र का उद्देश्य पूरा करेगा। उपरोक्त वाणिज्यिक क्षेत्र में सभी व फल मण्डी अनाज मण्डी का क्षेत्र जोकि पूर्व में मण्डी टाइनशिप क्षेत्र के ऊर्त्तर्गत विकसित किया जा चुका है भी शामिल है।

3 औद्योगिक:

रस्ट्रीय राजधानी क्षेत्रीय योजना में दिल्ली के विरुद्ध जोन में पड़ने वाली औद्योगिक इकाईयों को एनसीआर क्षेत्र में स्थानान्तरित करने की सिफारिश की गई है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने भी कुछ औद्योगिक इकाईयों के दिल्ली क्षेत्र में होने पर प्रतिबन्ध लगा दिया है तथा हारियाणा राज्य सहित रस्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में शामिल सभी राज्यों को ऐसी औद्योगिक इकाईयों को उनकी सीमा में स्थापित करने के निर्देश जारी किये हैं। उपरोक्त एनसीआर की नीति तथा माननीय उच्चतम न्यायालय के निर्देशनसुनारा यह भी अनुमान लगाया जाता है कि रेवाड़ी-झज्जर-रोहतक-पानीपत रस्ट्रीय राजमार्ग घोषित करने उपरन्त शहर के औद्योगिक विकास में बढ़ातरी की सम्भावना है। रस्ट्रीय राजधानी क्षेत्रीय योजना में प्रस्तावित रेवाड़ी-झज्जर-रोहतक-पानीपत रेल संपर्क का निर्माण पूरा होने के उपरन्त इस शहर में औद्योगिक बढ़ातरी की सम्भावना और बढ़ जाती है। उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए प्रारूप विकास योजना झज्जर में सैकटर 10 में 110 हैक्टेयर भूमि औद्योगिक विकास हेतु प्रस्तावित की गयी है। इस औद्योगिक क्षेत्र में केवल प्रदूषण रहित हल्की तथा गम्भीर श्रेणी की औद्योगिक इकाईयों को ही अनुमति प्रदान की जाएगी।

4 यातायात एवं संचार :

एनसीआर क्षेत्रीय योजना 2001 के अनुसार आन्तरिक ग्रिड रोड की प्रस्तावित पट्टी जो कि सोनीपत-झज्जर-गुडगांव सड़क है तथा बाहरी रोड ग्रिड जो कि रेवाड़ी-झज्जर-रोहतक सड़क है, को चौड़ा तथा दो लैन करने की प्रस्तावना है। रेवाड़ी, झज्जर, रोहतक तथा पानीपत सड़क को पहले ही रस्ट्रीय राजमार्ग - 71 घोषित किया जा चुका है। एनसीआर यातायात योजना के अनुसार एक इकाई बड़ी रेल लाइन रेवाड़ी, झज्जर, रोहतक रेल संपर्क की भी प्रस्तावना है जो कि झज्जर शहर को दिल्ली-रोहतक और दिल्ली-जयपुर रेल संपर्क से जोड़ेगी। उपरोक्त रेलवे तथा सड़क नेटवर्क के कार्यान्वयन होने के उपरान्त झज्जर शहर एक मुख्य यातायात का केन्द्र बन जाएगा। प्रस्तावित बाई पास पर सैकटर 8 में 20 हैक्टेयर भूमि एक यातायात नगर की भी प्रस्तावना की गयी है। उपरोक्त सभी प्रस्तावनाओं को ध्यान में रखते हुए 170 हैक्टेयर भूमि को सड़क तथा संचार उद्देश्य हेतु विकसित किया जाएगा।

5 जन उपयोगितायों :

जन उपयोगिता सुविधाएं जैसे जल वितरण का प्रावधान, विद्युतीय ग्रिड केन्द्र और डिस्पोजल कार्य आदि के विकास के लिए लगभग 95 हैक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है। झज्जर-गुडगांव सड़क पर स्थित वर्तमान 132 के.वी.उप केन्द्र के अतिरिक्त विद्युत विभाग की मांग पर झज्जर-बहादुरगढ़ सड़क पर एक दूसरे उपकेन्द्र की भी प्रस्तावना की गई है। इन नं 8 में शहर के सीवरेज तथा बरसाती धानी को पिछने हेतु बरसाती बाहरी नाले की क्षमता भी बढ़ाई जानी है। बहादुरगढ़ व गुडगांव सड़क पर जल धर व विद्युतीय उपकेन्द्र के लिए 36 हैक्टेयर भूमि की प्रस्तावना की गई है। झज्जर छुल्हकवास सड़क पर सोलिड वेस्ट डिस्पोजल के लिए भी लगभग 10 हैक्टेयर भूमि की प्रस्तावना की गई है। कुल मिलाकर जन उपयोगी उद्देश्य हेतु 95 हैक्टेयर भूमि विकसित की जाएगी।

6 सार्वजनिक तथा अर्द्ध सार्वजनिक उपयोग :

एनसीआर क्षेत्र में झज्जर एक प्रमुख शहर है जो कि दिल्ली से बाहर स्थानान्तरित होने वाले कार्यालयों तथा संस्थाओं में से कुछ को समायोजित करेगा। उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए झज्जर शहर की आगामी मांग की पूर्ति के लिए सैकटर 1, 9ए तथा 14 में सार्वजनिक व अर्द्धसार्वजनिक उद्देश्य हेतु 95 हैक्टेयर भूमि की प्रस्तावना की गई है।

7 सुले स्थान तथा हरित पट्टी :

झज्जर शहर में से रेवाड़ी-झज्जर-रोहतक रस्ट्रीय राजमार्ग गुजरता है। एनसीआर योजना में रस्ट्रीय राजमार्ग के देनो तरफ 100 मीटर चौड़ी हरित पट्टी की प्रस्तावना है। इसी अनुसार, झज्जर प्रारूप विकास प्लान में उसकी प्रस्तावना की गई है। इसके अतिरिक्त सभी अनुसूचित सड़कों जैसे झज्जर-गुडगांव, झज्जर-बादली, झज्जर-बहादुरगढ़, झज्जर-संपला, झज्जर-दादरी, झज्जर-कोसली सड़कों के साथ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी की प्रस्तावना की गई है। स्वेल का भैदान, स्टेडियम आदि की आवश्यकताओं के लिए सैकटर-10 आरक्षित किया गया है। शहर का छोटा रूप होने के कारण 120 हैक्टेयर भूमि उपरोक्त हरित स्थल हेतु शहर स्तर की सुले स्थान व हरित स्थल की आवश्यकता को पूरा करने के लिए काफी मानी गई है। स्थानीय स्तर की जहरतें जैसे पार्क तथा सुले स्थान का प्रावधान प्रत्येक

सैक्टर के ले-आउट में रखा जाएगा। इंजिन ग्राहर के प्राप्ति विकास योजना में मनोरंजन क्षेत्र के विकास हेतु 20 हैक्टेयर क्षेत्र आरक्षित किया है। यह क्षेत्र कलात्मक रूप के साथ स्थानीय शहीदों के सात बड़े मुंबढों का समूह, शाह गजनी कमल के तालाब सहित और एक सन्धर सीढ़ियों वाला बड़ा घाट और दो अष्टव्युज टावर जो सन् 1626 ई० में बनाये गये थे, का क्षेत्र भी शामिल है। इस समय, उपरोक्त सारक खण्डहर भवनों की अवस्था में पड़े हैं। इन स्मारकों की अगर उचित देसभाल होती है तो ये जनता के लिए आकर्षण बिन्दु होंगे। मुस्तक: यह क्षेत्र पंजाब वक्कफ बोर्ड के अधीन है। पंजाब वक्कफ बोर्ड की सम्पत्ति किसी व्यक्ति को बेची नहीं जा सकती। यह सम्पत्ति पट्टे पर लेकर सार्वजनिक उपयोग हेतु प्रयोग में लाई जा सकती है। इस विकास योजना में यह प्रस्तावना है कि उस भूमि को उपरोक्त बोर्ड से हस्तियाणा पर्फ्टन विभाग लीज पर लेकर एक विभेद योजना के अन्तर्गत विकसित करेगा। उस योजना को आर्थिक तौर पर सफल बनाने के लिए वर्तमान ऐतिहासिक इमारतों की मरम्मत, घने हरित स्थलों, पार्कों को विकास, लाईट, फ्लारों व पूर्ण सजावट के लिए मोटर, रेस्टरेंट, होटल व ऐटोल फ्ल्यू की इस क्षेत्र में अनुमति की प्रस्तावना है।

३ कृषि ज्ञानः

शेष का नियन्त्रित क्षेत्र जैसे शाही क्षेत्र के बाहर के अतिरिक्त नियन्त्रित क्षेत्र को कृषि क्षेत्र के रूप में आरक्षित किया गया है। लेकिन इस से इस क्षेत्र के भीतर अनिवार्य अवन निर्माण एवं विकास नहीं हो सकता जैसा कि आदादी के सभी पर्यावरण गांवों का विस्तार, यदि यह विस्तार सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रायोजित किसी परियोजना के अन्तर्गत है, और कृषि क्षेत्र के संधारण तथा सुधार के लिए आवश्यक अन्य सहायक और संबंधित सुविधाओं के लिए किया जाता है।

जोनिंग विनियम

भूमि उपयोग संबंधी प्रस्तावों को जोनिंग विनियम बनाकर वैद्य बनाया जा रहा है जो इस विकास योजना के भाग देनेगा। ये विनियम भूमि उपयोग परिवर्तन और विकास - आनकों के लिए लाभ होंगे। इन विनियमों में विभिन्न मुख्य भूमि उपयोगों में अनुमति सम्बद्ध तथा सहायक उपयोगों का भी बहुत विस्तारपूर्वक वर्णन किया गया है और यह तय किया गया है कि भूमि उपयोग परिवर्तन तथा विकास, योजना में दिये गये और अनुसार होगा। इससे प्रत्येक सैकटर का निर्दिष्ट विकास और उचित नियंत्रण करने हेतु विस्तृत सैकटर योजनायें तैयार करना सुनिश्चित हो सकेगा।

अनुवान्य ख

उंचल विनियम

झज्जर के इर्द गिर्द नियन्त्रित क्षेत्र में उपयोग एवं प्राप्ति विकास योजना इडॉग संख्या बी.टी.पी. (जे.एच)70/2003 दिनांक 21 जनवरी 2003 में दर्शाए अनुसार।

I. 7

सामान्य

- 1 झज्जर के इर्द शिर्द के नियन्त्रित क्षेत्र के लिए विकास योजना का भाग बनने वाले इन अंचल विनियमों को झज्जर के नियन्त्रित क्षेत्र की विकास योजना अंचल विनियम कहा जाये।
 - 2 ये विनियम विकास योजना में शामिल सभूते क्षेत्र के लिए होंगे और पंजाब उन्नत्युक्ति सँडकों तथा नियन्त्रित क्षेत्र अनियन्त्रित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का 41), और उसके अधीन बनाये गये नियमों की आवश्यकता के अतिरिक्त होंगे।

॥८॥ परिप्रकाशेः

हम लिखित हों तो-

- (क) “अनुमोदित” से अभिप्राय है नियमों के अन्तर्गत अनुमोदित;

(ख) “भवन नियमों” से अभिप्राय हैं, नियमों के भाग -VII में निहित नियम;

(ग) “ह्राईंग” से अभिप्राय है, ह्राईंग संख्या -डीटीपी. (जेरस्ट.)-70/2003 दिनांक 21 जनवरी 2003

(घ) “फर्झ क्षेत्र अनुपात (फ0क्षेत्र0जन०)” से अभिप्राय है, किसी भवन की सभी भजिलों के कुल फर्झ और स्थल के कुल क्षेत्र के बीच प्रतिशतता में दर्शाया गया अनुपात;

(इ.) “वर्ग आवास” से अभिप्राय है, रिहायशी प्रयोजन के लिए फलैट के रूप में डिजाइन किये गये भवन या अनुषंगी अथवा सम्बद्ध भवन होंगे, जिनमें सामाजिक सुविधायें, सार्वजनिक सुविधायें और जल उपयोगितायें शामिल हैं, जो निदेशक, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा द्वारा नियांदित और अनुमोदित हों;

(च) “हल्के उद्योग” से अभिप्राय है, ऐसे उद्योग जिसके कारण हानिकारक या आपत्तिजनक शोर, धुआ, गैस, भौंप या गन्ध धूल, मलनिस्ताव और अन्य अत्यधिक डिग्गी का प्रदृशण न हो और बिजली द्वारा चालित हों;

(छ) “स्थानीय सेवा उद्योग” से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसका विनिर्भूत गाल और उत्पादन प्रायः स्थानीय क्षेत्र के भीतर इस्तेमाल किया जाता हो, उदाहरणार्थ बेकरिया, आईसकीम, विनिर्भूत वासित जल, बिजली से चलने वाली जाटे की

- चकिकां, लोड्री, ड्राइवर्सीनिंग और रंगाई, स्कूलिंग गाड़ियों, स्कूटर तथा साईकलों की मुरम्मत तथा सर्विस, घरेलू बर्तनों की मुरम्मत, जूते बनाना और उनकी मुरम्मत, ईंधन डिपो आदि बशर्ते कि उन द्वारा किसी ठोस ईंधन का प्रयोग न किया जाता है;
- (ज) "मध्यम उद्योग" से अभिप्राय है, हल्के उद्योग तथा स्थानीय सेवा उद्योग के जलावा सभी उद्योग और जो खतरनाक गंध तथा दुर्घट्या न फैलाते हों;
- (झ) "व्यापक उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जो सरकार की अनुमति से स्थापित किया जाये और जो व्यापक हो, जिसमें 100 से अधिक कामगार नियुक्त हों, जिसमें ईंधन चालित शक्ति का प्रयोग किया जाये बशर्ते कि इसमें किसी प्रकार से हानिकारक तत्व न हो;
- (ञ) "भारी उद्योग" से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से सरकारी या अर्धसरकारी या निजी क्षेत्र में स्थापित किया गया उद्योग (भारी इत्यादि की लागत जैसे कि सरकार की उद्योग नीति में परिभाषित हो)
- (ट) "हानिकारक या खतरनाक उद्योग" से अभिप्राय है सरकार की अनुमति से स्थापित किया गया उद्योग और जिसमें अत्यधिक पूँजी लगी हो। जिसमें अत्यधिक धूआं, शौर, स्फन्दन, दुर्घट्या, आप्रिय या हानिकारक मलनिःस्वाव, विस्टोटक, ज्वलनशील सामग्री इत्यादि और समादाय के स्वास्थ्य और सुरक्षा के लिए अन्य खतरनाक तत्व शामिल हों;
- (ठ) "वास्तविक तिथि" से अभिप्राय है, 18 मई 1982, मतलब झज्जर नियंत्रित क्षेत्र हरियाणा सरकारी गजट अधिसूचना नं 260-10 डी.पी.-82/4784 दिनांक 26 मार्च 1982 जैसि 18 मई 1982 को प्रकाशित किया गया, की तिथि
- (इ) नियंत्रित क्षेत्र में किसी भूमि अथवा भवन के संबंध में "अननुरूप उपयोग" से अभिप्राय है, ऐसी भूमि अथवा भवन का वर्तमान उपयोग जो विकास योजना में क्षेत्र के उस भाग के लिए निर्दिष्ट मुख्य भूमि उपयोग के विपरीत हो;
- (ट) "सार्वजनिक उपयोगिता सेवा भवन" से अभिप्राय है, ऐसा भवन जो सार्वजनिक उपयोगिता सेवाओं के लिए अयोग्य हो, जैसा जल सप्लाई, जल निकास, विजली, डाक तथा तार एवं परिवहन तथा दमकल केन्द्र सहित कोई नगरपालिका सेवा;
- (ण) "निवारो" से अभिप्राय है, पंजाब अनुसूचित सड़कों तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियंत्रित विकास निर्बन्धन नियम 1965;
- (त) "सैक्टर सधनता और कॉलोनी सधनता" से अभिप्राय है उस सैक्टर क्षेत्र तथा कॉलोनी क्षेत्र में जैसी भी स्थिति हो, प्रति एकड़ व्यक्तियों की संख्या;
- (थ) "सैक्टर क्षेत्र अथवा कॉलोनी क्षेत्र" से अभिप्राय है, सैक्टर या कॉलोनी का क्षेत्र जैसि मानचित्र पर दिखाये अनुसार मुख्य सड़क प्रणाली से प्रतिक्रिया हो;

व्यास्था

- 1 सैक्टर और कालोनी के मामले में कालोनी के अनुमेदित अभिवित्यास योजना पर कालोनी का क्षेत्रफल इसमें सैक्टर के चारों ओर मुख्य सड़कों के अन्तर्गत आने वाली 50 प्रतिशत भूमि शामिल है और मुख्य सड़क प्रणाली के अन्तर्गत आने वाली भूमि तथा सैक्टर या कालोनी में, जैसी भी स्थिति हो, भवन विकास के लिए अनुपयुक्त क्षेत्र शामिल नहीं है।
- 2 "सैक्टर सधनता" या "कालोनी सधनता" की गणना के प्रयोजनार्थ यह परिकल्पित होगा कि सैक्टर क्षेत्र या कालोनी क्षेत्र या कालोनी क्षेत्र का 55 प्रतिशत रिहायशी प्लाटों के लिए उपलब्ध होगा जिसमें वर्ग आवास के अन्तर्गत आने वाला क्षेत्र शामिल होगा और प्रत्येक भवन प्लाट में ऊसतन तीन आवासीय इकाईयां होंगी अथवा प्रत्येक इकाई 4.5 व्यक्ति की जनसंख्या से प्रत्येक भवन प्लाट में 13.5 व्यक्ति रह सकेंगे अथवा जो कि कालोनी / वर्ग आवास काम्पलेक्स की अंदर योजना में संभावित है। तथापि दुकान एवं रिहायशी प्लाट के मामले में केवल एक आवासीय इकाई की परिकल्पना की जायेगी।
- (द) "स्थल आच्छादन" से अभिप्राय है, भूतल पर नियंत्रित क्षेत्र और स्थल के बीच प्रतिशतता द्वारा दर्शाया गया अनुपात;
- (ध) "अधिनियम", "कालोनी", "उप-निवेशक", "विकास योजना", "सैक्टर" और "सैक्टर योजना" शब्दों का वही अर्थ होगा जो पंजाब अनुसूचित सड़कों तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियंत्रित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का अधिनियम 41) और नियम 1965 में उनको दिया गया है;
- (न) "फार्म गृह" से अभिप्राय है, किसी फार्म के स्वामी द्वारा उपनी भूमि पर निम्नलिखित प्रयोजनार्थ निर्मित घर है-
 - (i) निवास यूनिट अर्थात् मुख्य उपयोग; तथा
 - (ii) फार्म छायाबान अर्थात् गौण उपयोग।

टिप्पणियां

- (1) फार्म गृह का निर्माण "ग्रामीण / कृषि अंचल में जातियों से बाहर फार्म गृहों की व्यवस्था" संबंधी स्पष्ट के अन्तर्गत दिये गये प्रतिवेदन द्वारा सामिल होगा;
- (2) फार्म शैड, "भवन नियंत्रण और स्थल विशिष्टियों" संबंधी स्पष्ट में उल्लिखित प्रतिवेदनों द्वारा शामिल होगे।
- (प) "टांड या पुस्तवान" से अभिप्राय है, स्वयं करने के अन्दर स्वयं के अतिरिक्त किसी भी प्रकार से आदृत एक स्थाने जैसा उभार, परन्तु जिसका उभार एक मीटर से अधिक चौड़ा न हो;

- (फ) "जटारी" से अभिप्राय है, सामान्य फर्श से ऊपर अधिकतम 1.5 मीटर की ऊँचाई ढलुआ छत में शेष बने स्थान पर मध्यवर्ती फर्श, जो भंडारण प्रयोजन हेतु निर्मित करवाई जाती है अथवा अपना ली जाती है;
- (ब) "परछती तल" का अभिप्राय है, भूतल के ऊपर मध्यवर्ती तल जिसमें परछती उस तल के क्षेत्रफल का 1/3 तक सीमित होती है तथा जिसमें भूमि की सतह से ऊपर कम से कम 2.2 मीटर ऊँचाई हो;
- (भ) "कृषि उपयोग साधन" से अभिप्राय होगा, ऐसा विकास तथा गतिविधियां, जो कृषि संबंधी कार्यों को करने में सहायक रूप में उपेक्षित है, जैसे कि नलकूप, पम्प, चैम्बर, वायु चक्की, सिंचाई, नाले, पक्के प्लेटफार्म, बाढ़ लगाना तथा चारदीवारी बनाना, जल नलके आदि;
- (अ) "ग्रामीण उद्योग स्कीम" से अभिप्राय है, ऐसा औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा ग्रामीण उद्योग स्कीम के अन्तर्गत पंजीकृत हो;
- (य) "लघु उद्योग" से अभिप्राय है, एक ऐसा औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा लघु उद्योग के रूप में पंजीकृत हो;
- (य क) "कृषि आधारित उद्योग" से अभिप्राय है, एक ऐसा औद्योगिक यूनिट, जो स्वाधान, फलों या कृषि संबंधी कच्चे का उपयोग कच्चे माल के रूप में करता है;
- (य स्व) अन्य शब्दों का वही अर्थ होगा, जो पंजाब अनुसूचित सङ्केतों तथा नियन्त्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम 1963 एवं नियम, 1965 में है;
- (य ग) "सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाई" अर्थात् हरियाणा सरकार के सूचना प्रौद्योगिकी नीति 2000 के अनुबन्ध में शामिल उद्योगों की श्रेणी तथा इस अधिसूचना के अनुबन्ध-1 में तथा/ अथवा जो हरियाणा सरकार द्वारा सभ्य-सभ्य पर परिभाषित किया जाये;
- (य घ) "साईंबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क" अर्थात् वह क्षेत्र जो अन्य साफ्टवेयर विकास सम्बन्धी क्रियाकलाप एवं सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवाओं के लिए विकसित हों, इसमें किसी भी प्रकार के उत्पादन (असैम्बलिंग क्रियाकलापों सहित) की अनुमति प्रदान नहीं की जाएगी।
- (य ड.) "साईंबर सिटी" अर्थात् परिपूर्ण शहर जिसमें मूलभूत ढांचा आते उच्चतम गुणवत्ता का हो, उत्तम परिस्थिति तथा अति गति की संचार प्रणाली के पहुंच साफ्टवेयर कम्पनियां / सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवाओं की कम्पनियां अंकुरित हों जिसमें उत्पादन करने वाली इकाईयों को अनुमति प्रदान नहीं की जायेगी।

III- मुख्य भूमि उपयोग/अंचल

- (i) रिहायशी अंचल
 - (ii) वाणिज्यिक अंचल
 - (iii) औद्योगिक अंचल
 - (iv) परिवहन तथा संचार अंचल
 - (v) सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक अंचल (संस्थागत अंचल)
 - (vi) जलउपयोगिता अंचल
 - (vii) सुलै स्थान
 - (viii) कृषि अंचल
- (2) मुख्य भूमि का वर्गीकरण परिशिष्ट के अनुसार है।

IV सैकटरों में विभाजन

उपर्युक्त विनियमन - III में क्रमांक - (i) से (vii) पर वर्णित मुख्य भूमि उपयोग, जो भवन परियोजनार्थ भूमि उपयोग है, उन्हें दर्शाय अनुसार सैकटरों में विभाजित किया गया है, इन सैकटरों की मुख्य सङ्कों के आरक्षण द्वारा हृदर्बन्धी की हुई है और प्रत्येक सैकटर को इडाई में दिखाये अनुसार एक निश्चित संख्या दी गई है।

V मुख्य उपयोगों में भूमि उपयोग संबंधी व्यौरे

मुख्य, सहायक एवं गौण उपयोग के लिए इन विनियमों / नियमों को अन्य उपेक्षाओं के अन्तर्गत संबंधित मुख्य भूमि उपयोग अंचल में अनुमति दी जा सकती है, उनकी सूची परिशिष्ट स्व पर दी गई है जो इन विनियमों के साथ जोड़े गये हैं।

VI विकास के लिए अनुपयुक्त सैकटर

विभिन्न सैकटरों में भवन परियोजनार्थ संबंध उपयोग के लिए आरक्षण होने पर भी निदेशक, नियन्त्रित क्षेत्र के सघन एवं किफायती विकास के दृष्टिगत किसी प्रकार के परिवर्तन के लिए अथवा उस पर किसी भवन के निर्माण के लिए अनुमति तब तक नहीं देगा।

जब तक जल सप्लाई, जल मल निकास व्यवस्था तथा अन्य सुविधायें, इन सैकटरों में, उसकी तसल्ली तक सुनिश्चित रूप में उपलब्ध नहीं हो जाती।

VII सरकारी उद्यमों के माध्यम से विकसित किये जाने वाले सैकटर

- (1) वाणिज्यिक ज्ञेन एवं संस्थागत अंचल के लिए आरक्षित सैकटरों में भूमि उपयोग परिवर्तन एवं विकास के बल सरकार अथवा सरकारी उपकरण अथवा इस संबंध में सरकार द्वारा अनुमोदित सरकारी प्राधिकरण के माध्यम से किया जायेगा और इन सैकटरों में किसी कालोनी के विकास की अनुमति नहीं दी जायेगी।
- (2) उपर्युक्त उपबंध (1) के जलावा भी सरकार किसी भी समय स्वयं या उपर्युक्त एजेंसियों द्वारा विकास हेतु किसी अन्य सैकटर को आरक्षित कर सकती है।

VIII मुख्य सड़कों के लिए भूमि आरक्षण

- (1) इर्हांग [में चिह्नित की गई मुख्य सड़कों के लिए भूमि का आरक्षण निम्न प्रकार से किया जायेगा:

क्रम संख्या	दर्याकरण	आरक्षित भूमि
(i)	वी-1(ए)	वर्तमान चौड़ाई जिसके दोनों ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी
(ii)	वी-1(बी)	वर्तमान चौड़ाई जिसके दोनों ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी
(iii)	वी-1(सी)	वर्तमान चौड़ाई जिसके दोनों ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी
(iv)	वी-1(डी)	वर्तमान चौड़ाई जिसके दोनों ओर 100 मीटर चौड़ी हरित पट्टी
(v)	वी-1(ई)	वर्तमान चौड़ाई जिसके दोनों ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी
(vi)	वी-1(एफ)	वर्तमान चौड़ाई
(vii)	वी-1(जी)	वर्तमान चौड़ाई जिसके दोनों ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी
(viii)	वी-1(एच)	वर्तमान चौड़ाई
(ix)	वी-1(आई)	वर्तमान चौड़ाई जिसके दोनों ओर 100 मीटर चौड़ी हरित पट्टी
(x)	वी-1(जे)	वर्तमान चौड़ाई जिसके दोनों ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी
(xi)	वी-1(के)	वर्तमान चौड़ाई
(xii)	वी-2	60 मीटर चौड़ी सड़क जिसके दोनों ओर 100 मीटर चौड़ी हरित पट्टी
(xiii)	वी-3	30 मीटर चौड़ी सड़क

- (2) अन्य सड़कों की चौड़ाई और सीधाई सैकटर प्लान के अनुसार अथवा कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजना के अनुसार होगी।

IX औद्योगिक अननुरूप उपयोग

विकास योजना में औद्योगिक ज्ञेन से अन्न ज्ञेन में दिसाये गये वर्तमान उद्योगों के संबंध में निदेशक द्वारा निर्धारित की जाने वाली नियत अवधि के लिए औद्योगिक अननुरूप उपयोग जारी रखने की अनुमति दी जा सकती है। किन्तु ये अवधि दस वर्ष से अधिक नहीं होगी बशर्ते कि सम्बद्ध उद्योग स्वामी:

- (क) उस स्थल को निदेशक द्वारा निर्धारित बाह्य विकास के लिए निर्धारित अनुपातिक प्रभारों को देने का व्यवहार देता है जब उसे ऐसा करने के लिए कहा जायेगा।
- (ख) अंतरिक्ष अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार मल निकास के लिए संतोषजनक व्यवस्था करें, एवं
- (ग) अननुरूप उपयोग के क्षेत्र में किसी प्रकार के विस्तार की अनुमति नहीं होगी।

X अननुरूप उपयोग बन्द करना

- (1) यदि किसी भूमि का अननुरूप उपयोग दो वर्ष या इससे अधिक अवधि के लिए लगातार बन्द रहा हो तो उसे समाप्त हुआ समझा जायेगा और अनुमत उपयोग के अनुसार ही भूमि के पुनःउपयोग या पुनःविकास की अनुमति दी जायेगी।
- (2) यदि अननुरूप उपयोग भवन, आग, बाढ़, विस्फोट, भूकम्प, लड़ाई, दंगा या किसी अन्य प्राकृतिक आपदा से पुनःउत्पादन मूल्य के 50 प्रतिशत या इससे अधिक क्षतिग्रस्त हो जाता है तो उसे केवल अनुमत उपयोग के लिए पुनःविकसित करने की अनुमति दी जायेगी।
- (3) विनियम IX के अन्तर्भुत नियत अवधि के समाप्त होने के बाद ऐसी भूमि केवल अनुमत उपयोग के लिए पुनःविकसित करने या उपयोग में लाने की अनुमति दी जायेगी।

XI सैक्टर योजना और आंचलिक योजना के अनुरूप विकास

विनियम - IX में प्रावधान को छोड़कर कोई मूल्य भूमि उपयोग जिसमें भूमि विद्यमान है, को भवन निर्माण परियोजनार्थ उपयोग और विकसित करने की अनुमति नहीं दी जायेगी जब तक कि प्रस्तावित उपयोग और विकास, सैक्टर योजना और आंचलिक योजना अथवा अनुमोदित कालोनी योजना में दिस्ताये गये बौरे के अनुसार न हो।

XII अनुमोदित अभिविन्यास या आंचलिक योजना का भाग बनने वाले विशिष्ट स्थल

प्लाट पर भवन निर्माण या पुनःनिर्माण की अनुमति तब तक नहीं दी जायेगी जब तक कि -

- (i) प्लाट अनुमोदित कालोनी का भाग न हो या प्लाट ऐसे क्षेत्र में न हो, जिसके लिए विनियम XVII में उपलब्धित अनुसार छूट दी गई है; तथा
- (ii) निवेशक की संतुष्टि अनुसार प्लाट तक सड़क की व्यवस्था हो या सड़क बनी हो।

XIII विभिन्न प्रकार के भवनों के प्लाटों का न्यूनतम आकार

- (1) विभिन्न प्रकार के भवनों के लिए प्लाटों का न्यूनतम आकार निम्न अनुसार होगें:-

(i) रिहायशी प्लाट	50 वर्ग मीटर
(ii) सरकार द्वारा अनुमोदित आर्थिक सहायता प्राप्त औद्योगिक आवास या गन्दी बस्तियों में रहने वालों के लिए आवास स्कीम में रिहायशी प्लाट	35 वर्ग मीटर
(iii) दुकान एवं रिहायशी प्लाट	100 वर्ग मीटर
(iv) शार्पिंग बथ जिनमें सामने बरामद या पत्थर व ईंट का पैदल मार्ग शामिल हो	20 वर्ग मीटर
(v) स्थानीय सेवा उद्योग प्लाट	100 वर्ग मीटर
(vi) हल्के उद्योग प्लाट	250 वर्ग मीटर
(vii) मध्यम उद्योग प्लाट	8000 वर्ग मीटर

- (2) वर्ग आवास स्कीम के अन्तर्गत न्यूनतम क्षेत्र 5 एकड़ होगा, यदि वह लाइसेंस प्राप्त कालोनी का भाग है और यदि यह स्वतंत्र रूप से विकसित किया जाता है, 10 एकड़ होगा।

XIV विभिन्न प्रकार के भवनों के अन्तर्गत आचारित क्षेत्र, ऊँचाई और आकार

स्वतंत्र रिहायशी और औद्योगिक प्लाट पर बनाये जाने वाले भवनों का निर्मित क्षेत्र और ऊँचाई नियमों के अध्यय (vii) में उल्लेखित उपलब्धियों के अनुसार होगी। अन्य वर्गों के मामले में विनियम (xvi) के अन्तर्गत लगाये जाने वाले वास्तुकला नियन्त्रण के अनुसार अधिकतम निर्मित क्षेत्र और कर्फ़ा द्वारा अनुपात निम्नानुसार होगा:-

क्रमांक	उपयोगिता किस्म	भूमितल मन्त्रिल का अधिकतम फर्श	विशेष कथन
1	वर्ग आवास	35 प्रतिशत	175
2	सरकारी कार्यालय	25 प्रतिशत	150
3	वाणिज्यिक (क) एकीकृत निगमन	40 प्रतिशत	150
	(ख) व्यक्तिगत स्थल	100 प्रतिशत	300
4	भांडागर	75 प्रतिशत	150

दूसरा घोषणा:-

भूमि तल आंचलिक योजना में अनुमोदित अनुसार अनुमति होगा। भूमि तल भण्डारण प्रयोजन के लिये उपयोग नहीं किया जायेगा।

**XV भवनों की अगली और पिछली ओर व भुजा की ओर भवन परिवर्त्य
यह नियम संख्या 51, 52 तथा 53 में उपबन्धित अनुसार होगी।**

XVI वास्तुकला संबंधी नियंत्रण

प्रत्येक भवन नियम 50 के अन्तर्गत बनाये वास्तुकला संबंधी नियंत्रण के अनुरूप होगा।

XVII कृषि अंचल में भूमि उपयोग में ढील

कृषि अंचल में पड़ी किसी भूमि के मामले में सरकार इस विकास योजना के उपबन्ध में निम्नलिखित हेतु ढील दे सकती है:-

- (क) भूमि के आवासीय अथवा औद्योगिक उपनिवेशन में उपयोग एवं विकास के लिए बशर्ते कि उपनिवेशक ने यह भूमि वास्तविक तिथि से पहले उक्त उपयोग एवं विकास के लिए स्वीकीय हो और उपनिवेशक नियमानुसार इस प्रयोजन के लिए अनुमति प्राप्त करता है।
- (ख) व्यक्तिगत स्थल के रूप में भूमि के उपयोग के लिए (औद्योगिक कालोनी से भिन्न)

बशर्ते कि:-

- (i) वास्तविक तिथि से पूर्व भूमि स्वीकीय गई हो;
- (ii) सरकार को इस बात से संतुष्टि है कि उद्योग की आवश्यकता इस प्रकार की है कि उपयुक्त अंचल में वैकल्पिक स्थल के नियतन की प्रतीक्षा नहीं की जा सकती;
- (iii) भू-स्वामी, यथा अपेक्षित नियमों के अन्तर्गत भवन निर्माण के लिए अनुमति प्राप्त करता है; एवं
- (iv) भू-स्वामी, निदेशक द्वारा निर्धारित अनुपातिक प्रभार जब भी कभी मांग की जाये, अदा करने की प्रतिज्ञा करता है और अंतरिक अवधि में मल निकास की संतोषजनक व्यवस्था करता है।

व्याख्या:- इस विनियम में झटक क्रय (स्वीकृत) का अभिप्राय पूर्ण स्वागत्व अधिकारों को प्राप्त करना है तथा न कि पट्टनामा या क्रय हेतु इकारानामा आदि।

XVIII सघनता

प्रत्येक आवासीय सैकटर इसके लिए द्राईग में दर्शायी एवं निर्धारित सैकटर सघनता के अनुसार विकसित किया जायेगा परन्तु सैकटर की विहित सघनता में किसी भी ओर अधिक से अधिक ५० प्रतिशत की विभिन्नता की अनुमति होगी।

XIX कृषि ज्वेन / आवासीय ज्वेन में आवादी देह के बाहर फार्म हाउस की व्यवस्था

आवासीय ज्वेन में आवादी देह के बाहर फार्म हाउस की अनुमति यदि निम्नलिखित शर्तों पर दी जाये, यदि भूमि का क्षेत्र दो एकड़ या इससे अधिक हो:-

फार्म का आवासीय इकाई का भूतल पर फार्म छायाचान के लिए भूमि तल पर अधिकतम आकार अधिकतम निर्वित क्षेत्र (मुख्य भवन) निर्वित क्षेत्र (अनुषंगी भवन)

(i) निर्वित क्षेत्र 2 एकड़ 100 वर्गमीटर	फार्म की भूमि का एक प्रतिशत (मजदूरों / नौकरों के बवाटीयों के लिए 40 प्रतिशत से अधिक का उपयोग नहीं किया जायेगा)
---	--

प्रत्येक अतिरिक्त 0.25 एकड़ भूमि के लिए मुख्य भवन के हेतु 10 वर्गमीटर परन्तु अधिकतम 200 वर्गमीटर

अधिकतम इकाई मुख्य भवन इकाई (ii) इकाई तथा माजिल	अनुषंगी भवन 4 मीटर एक माजिल
--	--------------------------------

(iii) दूरी:

कृषि भूमि के सभी किनारों से कम से कम 15 मीटर दूर बशर्ते कि यदि फार्म हाउस से संबद्ध भूमि सड़क के साथ लगती है तो गृह का निर्माण सड़क के किनारे से कम से कम निम्नलिखित दूरी पर किया जायेगा:-

- (क) जहां सड़क अनुसूचित सड़क का बाईपास है 100 मीटर
- (ख) जहां सड़क अनुसूचित सड़क है 30 मीटर
- (ग) कोई अन्य सड़क 15 मीटर

- (iv) पहुँच सड़क
 (क) फार्म की पहुँच सड़क कम से कम 13.5 मीटर (45 फुट) चौड़ी होगी।
 (ख) यदि पहुँच सड़क एक से अधिक फार्मों के लिए हो तो कम से कम 18.30 मीटर (60 फुट) चौड़ी होना चाहिए।
- (v) तहस्सान
 अधिकतम भूतल आच्छादन सीमा तक तहस्साने के लिए अनुमति दी जायेगी, परन्तु तहस्साने में शैक्षालय और स्नानगृह बनाने की अनुमति नहीं होगी।
- (vi) पुश्तवान, अटारी तथा परछती तल
 पुश्तवान, अटारी और परछती तल की अनुमति भवन के भीतर उक्त प्रतिबन्धों और भाग - II में दी गई परिभाषा में दिये गये, प्रतिबन्धों के अन्तर्गत दी जायेगी।
- (vii) रेवायें - जल आपूर्ति तथा जल निकास
 (क) यदि फार्म गृह का निर्माण किया जाता है तो फार्म में मानव उपयोग के लिए अच्छी पीने योग्य जल आपूर्ति उपलब्ध होनी चाहिए।
 (ख) डेरी फार्म के मामले में छायावान की सफाई हेतु खुली भल निकास नालियां अथवा ढकी हुई नालियों का प्रबन्ध किया जाये, सभी भवनों के मामले में वर्ष के पानी के निकास हेतु नालियों की व्यवस्था की जानी है।
 (ग) नियमों के उपबन्धों के अनुसार मनुष्य और पशुओं के भल निस्तारण के लिए भलाश्य की व्यवस्था की जाये।
 (घ) भलाश्य और सुले कुरं अथवा नलकूप के बीच दूरी नियमों में उपबन्धित अनुसार होगी।
 सरकार ग्रामीण अंचल के उचित उपयोग के लिए राज्य सरकार / राज्य सरकार अधिकरण द्वारा प्रायोजित किसी स्कीम के लिए फार्म के न्यूनतम आकार में संशोधन कर सकती है।

(XX) विकास योजना में ढील:

सरकार अन्यत ठिनाई की दशा में अथवा वास्तविक तिथि से पूर्व निर्भित किसी ढांचे को बचाने की दृष्टि से विकास प्रभारों के भुगतान पर और ऐसी अन्य शर्तों पर वह लगाना उचित, समझे, समान तथा न्याय के सिद्धान्त पर विकास योजना के किसी भी उपबन्धों में ढील दे सकती है।

(XXI) सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयां एवं साईबर पार्क / साईबर सिटी के लिए उपबन्धः -

- (i) अवस्थिति
 (क) सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयां केवल औद्योगिक क्षेत्र / औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगी।
 (ख) साईबर पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क एकीकृत विकास के रूप में सड़क वी-1 / एम-1 तथा वी-2 / एम-2 के साथ लगते हुए औद्योगिक / रिहायशी अंचल में अवस्थित होंगे। यद्यपि ऐसे पार्कों में कोई विनिर्माण कर रही इकाईयां अनुमति नहीं होंगी।
 (ग) साईबर सिटी - ऐसी सुविधा की अवस्थिति का सरकार द्वारा विनिश्चय किया जायेगा।
- (ii) “लाइसेंस”

क्रमसंख्या	प्रकार	आकार
1	सूचना प्रौद्योगिकी इकाई	1 से 5 एकड़
2	साईबर पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क	5 से 15 एकड़
3	साईबर सिटी	न्यूनतम 50 एकड़

(iii) विविध

- (i) पार्किंग
 (क) साईबर पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क एवं सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाईयों तथा साईबर सिटी में प्रति 50 वर्गमीटर कर्षा क्षेत्रफल के लिए एक इक्वीवेलैट कार स्पेस की दर से पार्किंग सुविधायें प्रदान की जायेंगी।
 (ख) सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग के लिए तीन स्तरीय तल वान्डित पार्किंग हेतु अनुमति तभी की जायेगी जब जन स्वास्थ्य सुविधाओं को पूर्ण किया जायेगा।
- (ii) अन्य क्रियाकलाप
 (क) अनुषंगिक काण्डित्यक क्रियाकलाप जैसे कि बैंक रैटोरेन्ट, इंश्योरेंस आफिस इत्यादि के लिए साईबर पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क के पूर्ण क्षेत्र के 4 प्रतिशत निर्वन्धन के अधीन रहते हुए अनुमति दी जायेगी।

- (स) साईबर सिटी के क्षेत्र में गृह हाउसिंग के लिए केवल 5 प्रतिशत अनुज्ञात होगा तथा इस साईबर सिटी का 4 प्रतिशत वाणिज्यिक / संस्थागत उपयोगों को अनुज्ञात होगा;
- (ग) साईबर सिटी में रिहायशी प्लाटों के विकास की अनुमति नहीं दी जायेगी;
- (घ) साईबर सिटी प्रोजेक्ट यदि कृषि अंचल / ग्रामीण अंचल में अनुज्ञात हो तो उद्धमी पानी सप्लाई तथा अन्य सुविधायें जैसे कि मल निकास, हैनेज इत्यादि को निपटाने का प्रबन्ध करेगा।
- (III) सरकार कोई अन्य शर्त अधिरोपित कर सकती है जैसा कि समय - समय पर आवश्यक सभी हों।

**परिशिष्ट क
भूमि उपयोग का वर्गीकरण**

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
100		रिहायशी	पड़ोस पड़ोस पर रिहायशी सैकटर
200		वाणिज्यिक	
	210		परचून व्यवसाय
	220		थोक व्यवसाय
	230		भांडागार और भंडारण
	240		कार्यालय और बैंक जिसमें सरकारी कार्यालय भी शामिल है।
	250		रेस्टर्यं, होटल तथा अस्थाई बोर्डिंग हाउस, जिनमें धर्मशाला, पर्टिक गृह आदि जैसे रिहायशी आवास की व्यवस्था वाली सार्वजनिक सहायता संस्थायें भी शामिल हैं।
	260		सिनेमा एवं वाणिज्यिक आधार पर लोगों के एकत्रित होने वाले अन्य स्थान
	270		व्यावसायिक स्थापनाएं
300		औद्योगिक	
	310		सेवा उद्योग
	320		हस्तके उद्योग
	330		व्यापक उद्योग
	340		भारी उद्योग
400		परिवहन तथा संचार	
	410		रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन तथा साइरिंग
	420		सड़कों, सड़क परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र
	430		डाक यार्ड, जैटी
	440		हवाई अड्डा / हवाई स्टेशन
	450		तार कार्यालय, टेलीफोन एक्सचेंज आदि
	460		प्रसारण केन्द्र
	470		दूरदर्शन केन्द्र
500		जल उपयोगिताएं	
	510		जल आपूर्ति संस्थापन जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल है
	520		जल निकास और सफाई संस्थापनायें जिसमें निस्तरण कार्य भी शामिल है
	530		बिजली संयंत्र उपटेशन आदि
	540		गैस संस्थापना और गैस कार्य

600	सरकारी और अर्धसरकारी	
610		सरकारी प्रशासन, केन्द्रीय सचिवालय, जिला कार्यालय, विधि न्यायालय, जेलें, पुलिस थाने, राज्यपाल तथा राष्ट्र पति निवास
620		शिक्षा, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थाएं
630		चिकित्सा तथा स्वास्थ्य संस्थाएं
640		मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के शिपेटर आफेरा जैसी सांस्कृतिक संस्थाएं
650		रक्षा स्वामित्व वाली भूमि
700	खुले स्थान	
710		खेलकूद मैदान, स्टेडियम, क्रीड़ा मैदान
720		पार्क
730		हरित पट्टी, बाग तथा अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग
740		काबिस्तान, शमशान घाट आदि
750		ऐट्रोल फ्ल्यू स्टेशन तथा बस पर्किंग शैल्टर
800	कृषि भूमि	
810		मार्किट गार्डन
820		फलोद्यान तथा नसीरियां
830		प्रधान फसल के अन्तर्गत भूमि
840		चराई भूमि तथा चरागाहें
850		वन भूमि
860		दलदल भूमि
870		बंजर भूमि
880		जलभरन भूमि
		परिविष्ट स्थ
I.	रिहायशी जोन	
(i)	आवासीय	
(ii)	बोर्डिंग हाउस	
(iii)	सामाजिक, सामुदायिक, धार्मिक और आमोद प्रमोद गृह	
(iv)	जन उपयोगिता भवन	
(v)	शैक्षणिक भवन और सभी प्रकार के विद्यालय और महाविद्यालय, जहाँ आवश्यक हो	
(vi)	स्वास्थ्य संस्थाएं	
(vii)	सिनेमा	
(viii)	वाणिज्यिक और व्यवसायिक कार्यालय	
(ix)	परचून की दुकानें और रेस्तरां	
(x)	स्थानीय सेवा उद्योग	
(xi)	ऐट्रोल फ्ल्यू	
(xii)	बस स्टाप, तांगा, टैक्सी, स्कूटर तथा रिक्शा स्टैंड	
(xiii)	नसीरियां और हरित गृह	
(xiv)	रिहायशी उपयोग में अनुषंगी कोई अन्य छोटी-छोटी जरूरतें	
(xv)	सितारा होटल	
(xvi)	कोई अन्य उपयोग जिसके लिए सरकार लोकहित में निर्णय ले	
(xvii)	साईंबर पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क	
		निदेशक द्वारा सैक्टर/कालोनी की योजना में अनुमोदित स्थलों पर मुख्य उपयोग की स्थानीय जरूरतों एवं नगर की जरूरतों के अनुसार।
		सरकार द्वारा तथा की गई नीति/पैरीमीटर्स के अनुसार।

II. वाणिज्यिक ज्ञेन

- (i) परचून व्यापार
- (ii) थोक व्यापार
- (iii) भांडागार और भंडारण
- (iv) वाणिज्यिक कार्यालय और बैंक
- (v) रेस्टरां तथा अस्थाई आवास गृह जिसमें धर्मशाला और पर्फटक गृह आदि रिहायशी स्थान प्रदान करने वाले सार्वजनिक सहायता संस्थान जैसे शामिल हैं
- (vi) सिनेमा, होटल, मोटल तथा वाणिज्यिक आधार पर चलने वाले और लोगों के इकट्ठा होने वाले स्थान जैसे थिएटर, क्लब, ड्रामा क्लब आदि
- (vii) व्यावसायिक संस्थापनायें
- (viii) प्रथम तथा उच्चतर मानिलों पर निवास
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
- (x) जन उपयोगिता भवन
- (xi) पैट्रोल पम्प और सर्विस गैरेज
- (xii) माल चढ़ाने और उतारने वाले यार्ड
- (xiii) वाहन स्कैड करने के स्थान, बस स्टाप, टैक्सी, टांगा और रिक्षा स्टैड
- (xiv) नगर पार्क
- (xv) कोई अन्य उपयोग जिसके लिए लोकहित में निदेशक निर्णय ले सकता है

जैसा कि मुख्य उपयोग की स्थानीय जहरतों और सैक्टर योजना में उनके लिए निर्धारित स्थलों पर या कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजनाओं में अपेक्षित है

III. औद्योगिक ज्ञेन

- (i) हल्के उद्योग
- (ii) मध्यम उद्योग
- (iii) अहितकर और स्वतरनाक उद्योग
- (iv) भारी उद्योग
- (v) सर्विस उद्योग
- (vi) भांडागार और भंडारण
- (vii) पार्किंग, माल चढ़ाने और उतारने वाले क्षेत्र
- (viii) ट्रॉक स्टैड / बस स्टाप, टैक्सी टांगा और रिक्षा स्टैड
- (ix) जन उपयोगिता सामुदायिक भवन और परचून की दुकानें
- (x) पैट्रोल पम्प तथा सर्विस गैरेज
- (xi) निदेशक द्वारा अनुमत एल.पी.जी. गेस गोदाम
- (xii) निदेशक द्वारा अनुमत अन्य उपयोग
- (xiii) सर्विसर पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाईयां

सैक्टर या कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजना में उनके लिए निर्धारित स्थल।

IV. परिवहन तथा संचार ज्ञेन

- (i) रेलवे यार्ड रेलवे स्टेशन और सार्डिंग
- (ii) परिवहन नगर, सड़कों और परिवहन, डिपो और पार्किंग क्षेत्र
- (iii) हवाई अड्डा और हवाई स्टेशन
- (iv) तार घर और टेलीफोन कार्यालय
- (v) प्रसारण केन्द्र
- (vi) दूरदर्शन केन्द्र
- (vii) अनुमोदित स्थलों और स्थानों पर कृषि बागवानी और नरसिंह
- (viii) पैट्रोल पम्प और सर्विस गैरेज
- (ix) पार्किंग स्थल, बस स्टाप/शैल्टर, टैक्सी, टांगा और रिक्षा स्टैड

सैक्टर योजना में निर्धारित स्थलों पर।

V. सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग अंचल

- (i) सरकारी कार्यालय, सरकारी प्रशासन केन्द्र सचिवालय और पुलिस थाना
- (ii) शैक्षणिक, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थायें
- (iii) चिकित्सा स्वास्थ्य संस्थायें
- (iv) नागरिक, सांस्कृतिक और सामाजिक संस्थाएं जैसे कि थियेटर, ओपेरा हाउस जो कि मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के हों।
- (v) रक्षा स्वामित्व वाली भूमि
- (vi) कोई अन्य उपयोग जिसके संबंध में सरकार द्वारा जनहित में निर्णय लिया गया हो

सैक्टर योजना में
निर्धारित स्थलों पर।

VI**खेल स्थान**

- (i) खेलकूद मैदान, स्टेडियम तथा खेल मैदान
- (ii) पार्क तथा हरित पट्टी
- (iii) कलिस्तान, शमशान घाट आदि
- (iv) निदेशक की अनुमति से सड़कों के साथ पेट्रोल पम्प, बस पवित्र/शैलर
- (v) निदेशक की अनुमति से कोई अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग
- (vi) अनुसूचित सड़कों एवं मुख्य सड़कों के साथ हरित पट्टी में सार्वजनिक उपयोगिता सेवाओं जैसा कि प्रेषण लाइनें, संचार लाइनें, जल आपूर्ति, सीवरेज लाइनें, ड्रैनेज लाइनें।

निदेशक, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग हरियाणा द्वारा अनुमोदित स्थलों पर।

VII**जल उपयोगिताएं**

- (i) जल सप्लाई, स्थापना इसमें शोधन संयंत्र भी शामिल हैं
- (ii) जल निकास और सफाई स्थापनाएं इसमें निपटान कार्य भी शामिल है
- (iii) इलैक्ट्रिक पावर प्लाट तथा सबस्टेशन में ग्रिड सब स्टेशन भी शामिल है
- (iv) गैस स्थापना तथा गैस वर्कस

सैक्टर योजना में
निर्धारित स्थलों पर।

VIII**बिल्कुल निषिद्ध उपयोग**

उचित लाइसेंस के बिना पैट्रोलियम और अन्य प्रज्जवलनीय सामग्री का भंडारण

IX**कृषि जोन**

- (i) कृषि, बागवानी, डेरी और मुर्गी पालन
- (ii) आबादी देह में गांव घर
- (iii) अंचल विनियम xix में निर्धारित प्रतिबन्धों के, अनुसार आबादी देह के बाहर फार्म हाउस
- (iv) बन रोपण विकास तथा मनोरंजन के लिए उसका कोई भाग
- (v) आबादी देह के सभीप वर्तमान गांव का विस्तार यदि यह परियोजना, केन्द्र सरकार या राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित परियोजना हो
- (vi) दुर्घट अवशीतान केन्द्र और पैसचूरीकरण केन्द्र
- (vii) बस अड्डा और रेलवे स्टेशन
- (viii) अनिवार्य भवनों सहित हवाई अड्डा
- (ix) बेतार केन्द्र
- (x) निदेशक द्वारा अनुमोदित स्थलों पर अनाज गोदाम, भंडारण स्थल
- (xi) भौमक कार्यालय
- (xii) भू - जल निकास और सिंचाई, पन बिजली केन्द्र और सिंचाई के लिए नलकूप
- (xiii) टेलीकोन और बिजली प्रेषण लाइनें और खम्बे
- (xiv) स्वनन तथा उत्स्वनन कार्य जिसमें चूना तथा ईंटों के भट्टे पत्थर खादानें और क्रेशिंग शामिल हैं।
- (xv) शमशान और कलिस्तान

निदेशक, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा द्वारा अनुमोदित अनुसार।

- (xvi) पेट्रोल फ्लम और सर्विस गैरेज
 (xvii) फ्ल विजली/थर्मल विजली संयंत्र/उपकेन्द्र
 (xviii) निदेशक के अनुमोदन से एल.पी.जी. भण्डारण गोदाम
 (xix) (क) आर.आई.एस./एस.एस.आई. यूनिटों के रूप में पंजीकृत प्रदूषण रहित उद्योग बशर्ते कि वे निम्नलिखित में से किसी एक शर्त को पूरा करें :
 (i) वर्तमान गंव आबादी के आसपास की पट्टी के आधे कि.मी. में स्थित हो और अनुसूचित सड़कों, राजमार्ग और राज्य अनुसूचित राजमार्ग से भिन्न किसी सार्वजनिक सड़क/रास्ते द्वारा उस तक पहुंचा जा सकता हो।
 (ii) सार्वजनिक सड़क/रास्ते पर जो कम से कम 30 फुट चैड़ी हों, अनुसूचित सड़कों, राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य राजमार्ग से भिन्न उक्त पद्धति में उल्लेखित आधा कि.मी. की जोन से बाहर पहुंच सड़क के साथ-साथ 100 मीटर के अन्दर की ओर।
 (ख) प्रदूषण रहित मध्यम और बड़े पैमाने के कृषि आधारित उद्योग, अनुसूचित सड़कों, राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य राजमार्ग से भिन्न, कम से कम 30 फुट चैड़ी सार्वजनिक सड़कों/राजस्व रास्तों पर,
 (ग) यह स्थल रक्षा स्थापनाओं के चारों ओर की 900 मीटर प्रतिबंधित पट्टी में नहीं आना चाहिए।
 (xx) राष्ट्रीय राजमार्ग के साथ छोटे रैतरां तथा मोटल्स
 (xxi) मार्किनोवेव स्टूप/स्टेशन, भूकम्प केन्द्र तथा दूरसंचार केन्द्र
 (xxii) कोई अन्य उपयोग जिसके लिए सरकार लोकहित में निर्णय ले सकती है।

निदेशक, नगर तथा
 आयोजना विभाग,
 हरियाणा द्वारा अनुमोदित
 अनुसार।

परिशिष्ट - 1

सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग की स्कोप/परिभाषा में समिलित की गई उद्योग की श्रेणी

- (अ) कम्प्यूटर डिवाईसिज के अन्तर्गत :
 डैस्कटाप
 पर्सनल कम्प्यूटर्स
 सरवर्स
 वर्क स्टेशन
 नोडस
 टरमिनल्स
 नेटवर्क पी.सी.
 होम पी.सी.
 लैपटॉप कम्प्यूटर्स
 नोट बुक कम्प्यूटर्स
 पामटॉप कम्प्यूटर्स/पी.डी.ए.
 (आ) नेटवर्क कंट्रोलर कॉर्ड/मेमोरी के अन्तर्गत :
 नेटवर्क इन्टरफ़ेस कार्ड (एन.आई.सी.)
 एडोप्टर इथरनेट/पी.सी.आई./ई.आई.एस.ए./कोम्पो/पी.सी.एम.आई.सी.ए.
 एस.आई.एम.एम.मेमोरी
 डी.आई.एम.एम.मेमोरी
 सैन्ट्रल प्रोसेसिंग यूनिट (सी.पी.यू.)
 कन्ट्रोलर एस.सी.एस.आई. / ऐरे
 प्रोसेसर का प्रौद्योगिकी प्रोसेसर / प्रोसेसर पावर मोड्यूल / अपग्रेड

(इ) स्टोरेज यूनिट्स के अन्तर्गत :

हार्ड डिस्क / ड्राईवस / हार्ड ड्राईवस
आरए.आई.डी. डिवाइसिस एवं उसके कन्ट्रोलर
फलोपी डिस्क ड्राईव
सी.डी. रोम ड्राईव
टेप ड्राईव डीएल.टी. ड्राईव / डी.ए.टी.
ओपटीकल डिस्क ड्राईव
अन्य डिजीटल स्टोरेज डिवाइज

(ई) अन्य :

की बोर्ड
मोनीटर
माऊस

मल्टीमीडिया किट्स

(उ) प्रिन्टर एवं आऊटपुट डिवाइसिस के अन्तर्गत :

डोट मैट्रि क्स
लेजरजेट
इन्कजेट
डेस्कजेट
एल.ई.डी. प्रिन्टर्स
लाइन प्रिन्टर्स
प्लाटर्स

पास बुक प्रिन्टर्स

(ऊ) नेटवर्किंग उत्पाद :

हब्ज
रूटर्स
स्विचिंग
कोन्सनट्रेटर्स
ट्रांसिसिवर्स

(ए) सोफ्टवेयर के अन्तर्गत :

एप्लीकेशन्स साफ्टवेयर
आपरेटिंग सिस्टम
मिडल वेयर / फर्म वेयर

(ऐ) कम्प्यूटर सिस्टम के लिए लगने वाला पावर सप्लाई के अन्तर्गत :

स्विच मोड पावर सप्लाई
अनइन्टरप्टेड पावर सप्लाई

(ओ) नेटवर्किंग / केबलिंग एवं उससे संबंधित जाग :

(सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग से संबंधित)

फाइबर केबल
कोपर केबल
केबल्स
कनैक्टर्स, टरमिनल ब्लाक
जैक पैनल्स, पैच कोड
माउटिंग कोर्ड / वायरिंग ब्लाक
सरफेस माउंट बक्से

- (आ) कन्यूबल्स के अन्तर्गत :
- सी.डी.रोम/कम्पैक्ट डिस्क
 - फलोपी डिस्क
 - टैप्स हीएटी./हीएलटी.
 - रिबन्स
 - टोनर्स
 - इन्कजैट कारटेजिस
 - आऊटपुट डिवाइसिस को लगाने वाली इंक
- (अ) इलैक्ट्रोनिक कम्पोनेन्ट :
- प्रिटिड सर्किट बोर्ड/पापुलेटिड पी.सी.बी.
 - प्रिटिड सर्किट बोर्ड/पी.सी.बी.
 - ट्रांजिस्टर्स
 - इन्ट्रोट्रिड सर्किट्स/आईसीएस.
 - डायोड्स/थाईसिस्टर/एलईडी.
 - सेस्टर्स
 - केपेसिटर्स
 - स्विचिस (आन/आफ, पुश बटन्स, रोकर्स इत्यादि)
 - प्लगस/सोकेट्स/रिलेज
 - मेगानेटिक हैड्स, प्रिन्ट हैड्स
 - कनेक्टर
 - माईक्रोफोन्स/स्पीकर्स
 - फयजिस
- (आ) टैलीकम्पूनिकेशन इवेपेन्ट के अन्तर्गत :
- टैलीफोन
 - विडियो फोन
 - फेसी माईल मशीन/फैक्स कार्ड
 - टैली एन्टर/टैलेक्स मशीन
 - पीएचीएक्स./ईपीएचीएक्स./आएएक्स./एमएएक्स. टैलीफोन एक्सचेंज
 - मल्टीप्लेक्सर्स/म्यूजिस
 - मोडम्स
 - टैलीफोन आन्सरिंग मशीन
 - टैलीकम्पूनिकेशन्स स्वीचिंग एपरेटर्स
 - एन्टेना एवं मास्ट
 - वायरलैस डेटाकोम इवेपेन्ट
 - रिसेविंग इवेपेन्ट लाईक पेजर्स, मोबाइल/सैल्यूलर फोन इत्यादि
 - वी.एस.एटी.ज.
 - वीडियो कोनफोरेंसिंग इक्वीपमेन्ट
 - वीडियो एवं हिजिटल सिंगनलिंग के लिए लगाने वाले सैट टाप बक्से के अन्तर्गत
- (क) सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवायें वह व्यवसायिक किया एवं सेवायें हैं जिसके अन्तिम उत्पाद/सेवायें जिनको :
- भारत से बाहर वितरित करने के लिए
 - संचार-जाल के लिए वितरित करने के लिए एवं
 - या तो बाहरी ठेके (बाहरी स्ट्रोत) या उस कम्पनी के सुदूर गैण द्वारा उपलब्ध किया हुआ (बाहर स्थित)

ध्यान देने योग्य :-

जो सेवाएं इनमें शामिल नहीं हैं, वह :

- (i) सुदूर उत्पादन/निर्माण इकाइयाँ
- (ii) कम्पनियों के संचालित कार्यालय अथवा उनकी स्थानीय शास्त्रारं
- (iii) इंटरनेट पर वास्तविक व्यवसाय

निम्नलिखित सेवाएं उपरोक्त दिये गये मापदण्ड यदि पूर्ण करते हैं तो उन्हें सम्मिलित किया जायेगा :

- (i) बैंक ऑफिस आप्रेशन्स
- (ii) काल सैन्टरज
- (iii) कॉन्टेन्ट डिवैल्पमेन्ट अथवा एनीमेशन
- (iv) डाटा प्रोसेसिंग
- (v) अभियानिकी एवं तकनी
- (vi) ज्योग्याफिक इन्फोरमेशन सिस्टम सर्विसिंज
- (vii) मानव संसाधन सेवाये
- (viii) बीमा दाता निपटन क्रम
- (ix) लीगल डाटा बेस
- (x) भौगोलिक ट्रान्सक्रिप्शन
- (xi) पे-रोल
- (xii) सुदूर रख - रखाव
- (xiii) राजस्व लेख
- (xiv) सप्पोर्ट सेन्टरज तथा
- (xv) वैब-साइट सर्विसेज।

आस्कर चैटर्जी,
वित्तायुक्त एवं प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,
नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग।

**HARYANA GOVERNMENT
TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT
NOTIFICATION**

The 22nd September, 2003

No. CCP(NCR)/JCA-2/2003/2139

.. In exercise of the powers conferred by sub-section (4) of section 5 of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Act 41 of 1963), and all other powers enabling him in this behalf, the Governor of Haryana hereby publishes the Draft Development Plan for controlled area Jhajjar as notified under section 4 of the said Act vide Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No. 260-10DP-82/4784, dated the 26th March, 1982, published in Haryana Government Gazette dated the 18th May, 1982.

Notice is hereby given that the Draft Development Plan-2021 A.D. for Jhajjar town, shall be taken into consideration by the Government after expiry of a period of thirty days from the date of publication of this notification in the Official Gazette together with objections and suggestions, if any, which may be received by the Director, Town and Country Planning Department, Haryana, Sector - 18, Chandigarh, from any person in writing in respect of this plan before the expiry of the period as specified.

Drawings

1. Existing land use plan for Jhajjar controlled area bearing Drawing No. RTP(R) 980/82, dated the 1st June, 1982.
2. Draft Development Plan- 2021 A.D. for Jhajjar Controlled Area, bearing Drawing No. D.T.P. (JH) 70/2003, dated the 21st January, 2003.

ANNEXURE - A

EXPLANATORY NOTE ON THE DRAFT DEVELOPMENT PLAN, JHAJJAR - 2021AD

(i) INTRODUCTION

The Jhajjar Town has rich historical heritage. This town is founded by Chhaju, in whose name, the name of the Jhajjar town has been derived as "Jhajju" and thereafter as Jhajjar. At one time, this town is believed to have been enclosed by a boundary of 57 feet wide wall with 6 gates. None of these gates existing at site, but locations of such gates are still known by their name. The places of antiquity in the town include, the tomb and tank of Shah Ghazni Kamal and a group of seven large tombs of local celebrities, along with a large Ghat of 17 steps flanked by two Octagonal towers made in 1626 AD, there is also a Gurukul, which has a very rich collection of ancient coins, moulds, seals, inscription, utensils, status which throws a light on the life of the people inhabiting the region in the past.

(ii) LOCATION AND REGIONAL SETTING

The newly created district headquarter of Jhajjar town, presently, located in one of the backward areas of Haryana State is expecting good potentials for its development in future, as the said town is a part of National Capital Region (N.C.R.). The economy of Jhajjar town and its hinterland is likely to get great boost with the construction of railway line proposed in the Regional Plan of N.C.R. between Rohtak and Rewari towns. The town is located at 76° 40' East longitude 28° 37' North latitude at an elevation of 214 meter from mean sea level. Hot summer, cold winter and scanty rainfall are the main climatic characteristics of the Jhajjar and its surrounding areas.

(iii) PHYSIOGRAPHY

The town is encircled from three sides by a flood protection Bundh. This bundh is a physical barrier for its horizontal expansion towards northern, western and southern sides. There is no perennial river in the district. The morphology of the town comprises of narrow lanes, temples, mosque, old dilapidated structures, linear pattern of shops and ponds etc.

(iv) AVAILABILITY OF INFRASTRUCTURE

With the creation of District Headquarters on 15th July, 1997, the Government has started the construction of Mini-Secretariat in this town on Gurgaon road which would accommodate almost all district level offices.

1. Jhajjar is having important institutions such as two degree colleges, one polytechnic and Kendriya Vidhallya, All India Handicrafts Weaving Centre, a new artistic ceramic training centre, besides a 24 bedded general hospital.
2. There are two water works in the town. The main water works serving the town, presently, has storage capacity of 117 lakh gallons. The water works near grain market has the storage capacity of 32 lakh gallons, but for the last 2 years no water is available in it as it is situated on tail end of Jhajjar distributary. Presently, 5 lakh gallons of water is being supplied to the city per day from one water works only.
3. The sewerage and storm water of the town are being pumped into an open drain flowing along the existing ring bundh which is ultimately disposed off into drain No. 8 in the form of untreated sewer. The present capacity of the above drain is 100 cusecs and is designed to carry the storm water only.
4. There is an existing 132 Kilo-Volts electric sub-station on Gurgaon road which can serve the town upto 1 lakh population. There is also 33 kilo-volts electric sub-station near the town with a 6 mega-volts load and it is being upgraded into 12.6 Mega-volts to meet the deficit demand by adjusting it within the existing substation.
5. The town is well linked with surrounding districts of Rohtak, Sonepat, Gurgaon, Rewari, Bhiwani as well as with Delhi state via Bahadurgarh and Badli through National Highway and State Highway respectively.
6. An area of 81 acres earlier acquired under Mandi Township programme is now being developed by the Haryana Urban Development Authority (HUDA) for the purpose of grain market, Sabji Mandi, Local shopping centre and a site for Mini-Secretariat on Gurgaon Road.

(v) ECONOMIC BASE OF THE TOWN / FUNCTIONAL STATUS.

The hinter land of Jhajjar town is primarily dominated by agricultural sector of economy. Jhajjar district has no mineral base and the main industrial activity is concentrated in Bahadurgarh town. Even, Jhajjar town is still holding agrarian character. The 1991 census reveals that 28.6% of its total main workers are engaged in agriculture and its related activities. Only 16.28% of total main workers are engaged in manufacturing, processing, servicing and repairs including household industry. Remaining 55.12% of its total workers are engaged in tertiary sector i.e. trade and commerce, transport and communication and other services.

(vi) Population / Demography:

As per 1991 census the town had a population of 27,693 persons and population growth rate has been increased in the year 1991-2001 and the decade wise population of town since 1951 is as under:-

Census Year	Population	Decennial Growth
1951	10,514	
1961	14,234	35.4%
1971	18,947	33.1%
1981	24,247	28.0%
1991	27,693	14.2%
2001	39,004	40.8%
2011	62,407 (Projected)	60.0%
2021	99,851 (Projected) say 1 lac	60.0%

(vii) EXISTING TRANSPORTATION NET WORK

As earlier stated, Jhajjar town falls in the National Capital Region and has good potential of population increase. The town is well linked with Rohtak, Rewari, Bhiwani, Bahadurgarh, Gurgaon and Delhi. National Highway No. 71, also passes through this town providing good connectivity to other areas.

(viii) NEED FOR DECLARATION OF CONTROLLED AREAS

The Controlled area around the town was declared under section 4 of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (41 of 1963) vide Notification No. 260-10DP 82/4784, dated the 26th March, 1982, which was published on the 18th May, 1982. But the Town, in the year 1997, has been upgraded from Sub-Divisional Headquarter to District Headquarter as Jhajjar, has been carved out as one of the new Districts of Haryana. Hence town gained administrative infrastructure now. Therefore, it is quite important and necessary to prepare Draft Development Plan for its orderly development.

(ix) PROPOSALS

(a) Constraints of Urban Development in Jhajjar Town

1. **Flood:** The South-Western and North-Western parts of Jhajjar town including surrounding areas in these directions are heavily prone to floods due to existence of saucer like depression, rain water accumulates in aforesaid depressions / low lying areas. Due to this problem of floods, this town had experienced out-migration to other urban centres and this factor has acted as a deterrent factor for establishment of new industrial or commercial activities as well as expansion of the existing town.
2. **Non-availability of potable underground water:** Availability of good quality of surface or ground water is essential for the expansion of agriculture, industry as well as urbanization. However, in Jhajjar town, by and large quality of ground water is brackish. The surface water is also limited to its source which lies outside the state. It is, therefore, imperative to provide canal based water supply to the town.
3. **Non accessibility through rail network:** The accessibility through rail network is essential for the development of an urban Centre. Since Jhajjar town is not accessible through any rail network, therefore this town could not become an attraction for new industrial and commercial units. Hence, the small market of Jhajjar town is catering only the agrarian demand of its hinter land.
4. **Poor Infrastructure:** The availability of higher order of infrastructure is essential for the healthy growth of town. Since, Jhajjar town has attained the status of district headquarter, recently, therefore, district level infrastructure is yet to be created in this town. No locality of this town is served with under ground sewerage system.
5. **Poor Economic Base:** The Jhajjar town does not possess any sound economic base due to aforesaid reasons which had resulted in out-migration of population.

- (b) **Population Projection:** Since, Jhajjar town has recently been upgraded from Sub-Divisional level to District level headquarter, large number of offices including District administration and judicial complex will come up in this town. Moreover, The National Capital Regional Plan- 2001 has recommended the induced growth rate of urban population in area beyond Delhi Metropolitan Area (DMA) in the National Capital Region, and accordingly, Jhajjar town has been proposed to be developed as a Sub-regional centre within the NCR. A regional Rail bye pass, inner road grid and outer road grid are also proposed to be constructed under the said Regional Plan of N.C.R., in order to diverge out bye-passable traffic of Delhi. The aforesaid proposals would open new economic opportunities for development of this town. A ring Bundh had already been constructed around the town to protect this town from the floods. Similarly, remodeling of canals is being done to increase the availability of potable water for this town. Due to aforesaid facts, Jhajjar town is likely to become an important city in the years to come and it is expected that its population would reach upto the mark of 1 lakh by 2021AD. Accordingly, the present Draft Development Plan has been designed for projected population of 1 lakh population.

Land Use Proposals

The Draft Development Plan for Jhajjar town has been prepared for one lakh population to be achieved by 2021AD. The existing town covers a total built up area of 225 hectares which is presently, accommodating a population of about 39,004 persons as per census of 2001. It is expected that since existing town is lacking the modern facilities, therefore, after the development of new sectors with modern facilities, a part of existing population would be shifted to new planned sectors of the town. The old town ultimately would accommodate only 20,000 persons. Therefore, the development plan proposals have been made to accommodate an additional population of about 80,000 persons. The extent of various land uses is given below:-

Serial No.	Land Uses	Area in hectares	Percentage
1.	Residential	525	44.68
2.	Commercial	60	5.10
3.	Industrial	110	9.36
4.	Transport and Communication	170	14.47
5.	Public Utilities	95	8.09
6.	Public and Semi Public Uses	95	8.09
7.	Open spaces and Green belts	120	10.21
Total		1125	100
Area of existing town		225	

Total Urbanisable area 1400 hectares with a gross density of 71 persons per hectare.

Residential

Jhajjar town has been proposed to be developed for projected population of 1 lakh persons by 2021 AD. The existing town would accommodate about 20,000 persons in the long run. The rest of the population would be accommodated in following residential sectors with average net residential density of 225 persons per hectare. The sector adjoining to industrial sector has been proposed to be developed at higher residential density of 250 persons per hectare whereas other sectors have been proposed to be developed with residential density of 200 persons per hectare. The sectors proposed for residential purpose are sectors 2, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 12A and 13.

Commercial

An area of 60 hectares has been proposed to be developed for commercial use in sector - 1. This sector would also function as a city centre. The above commercial area also includes, the areas earmarked for vegetable and fruit market and grain market already developed in Mandi Township area.

Industrial

The N.C.R. Plan recommends the shifting of industries from non conforming areas of Delhi to various towns of N.C.R. The Hon'ble Supreme Court of India has also banned the functioning of some of the industries in Delhi area and has given directions to N.C.R. participating states including Haryana state for relocating such industries in their territories. Keeping in view, the aforesaid N.C.R. policy and direction of the Hon'ble Supreme Court of India, it is expected that Jhajjar town would also attract industries as its potentiality for industrial development has increased due to declaration of Rewari-Jhajjar-Rohtak-Panipat National Highway. This town would also get boost in its industrial growth on completion of Rewari-Jhajjar-Rohtak-Panipat rail link as proposed in the N.C.R. Plan. Keeping in view the aforesaid facts, an area of 110 hectare have been earmarked for industrial purpose in sector No. 10 of the Draft Development Plan. In this industrial zone, only non-polluting light and medium industries would be allowed.

Transport and Communication

As per N.C.R. Regional Plan - 2001, the proposed stretch of inner road grid i.e. Sonepat-Jhajjar-Gurgaon Road and outer road grid i.e. Rewari-Jhajjar-Rohtak Road have been proposed to be widened and strengthened as two lanes. The Rewari-Jhajjar-Rohtak-Panipat Road has already been declared as National Highway-71. A broad gauge single track, Rewari-Jhajjar-Rohtak rail link is also proposed as per NCR Transportation Plan, which will connect Jhajjar

with Delhi-Rohtak and Delhi-Jaipur rail links. With the implementation of aforesaid road and rail networks, Jhajjar town will emerge as an important transportation node. A Transport Nagar has also been proposed to be developed in an area of 20 hectares in Sector - 8 on proposed bye pass. In all an area of 170 hectares would be developed under roads and communication use.

Public Utilities

An area of about 95 hectares has been proposed for the development of public utility services like provision of water supply, electric grid sub-station and disposal work etc. In addition to the existing 132 KV. Sub-Station located on Jhajjar-Gurgaon Road, another sub station has been proposed on Jhajjar-Bahadurgarh Road as per requirement of the electricity department. The capacity of existing Jhajjar out-fall drain is to be enhanced to carry sewerage and storm water of the town for its ultimate fall in Drain No. 8. Also an area of 36 hectares is proposed for water works and electric sub-station on Bahadurgarh and Gurgaon roads respectively. For solid waste, disposal, an area of about 10 hectares has been proposed on Jhajjar-Chhuchhakwas Road. In all an area of 95 hectares would be developed under public utility use.

Public and Semi - Public Uses

Jhajjar town is one of the important N.C.R. town which would also accommodate some of the offices and institutions proposed to be shifted out of Delhi. Keeping in view this factor and the further demand of Jhajjar town, an area of 95 hectares has been proposed to be developed for public and semi-public uses in sectors 1, 9-A and 14.

Open Spaces and Green Belts

The Rewari-Jhajjar-Rohtak National Highway is passing through Jhajjar town. The N.C.R. plan proposes 100 meter wide green belts along both sides of National Highways. Accordingly, this provision has also been made in the Jhajjar Draft Development Plan. However, along all scheduled Roads i.e. along Jhajjar - Gurgaon Road, Jhajjar-Badli Road, Jhajjar-Bahadurgarh Road, Jhajjar-Sampla Road, Jhajjar-Dadri Road, Jhajjar-Kosli Road, a green belt of 30 metres have been provided and to cater the needs of Sports Ground, Stadium and Play Ground, Sector-10 has been reserved for the same purpose. Being a small size of town, the aforesaid green spaces covering an area of 120 hectares have been considered sufficient to cater the need of open /green area at town level. The local level needs of park and open spaces would be taken well care-off while preparing the layout of individual sectors. In the Draft Development Plan of Jhajjar town, an area of 20 hectares has been reserved for development as a recreation zone. This area is dominated by the existence of artistically designed group of seven large tombs of local celebrities including a tank of Shah Ghazni Kamal and a large Ghat of 17 steps flanked by two octagonal towers made in 1626 A.D. At present, the aforesaid monuments are lying in the form of ruined buildings. These monuments, if maintained properly, would become an attraction to the public. Mainly, this area is owned by the Punjab Wakaf Board. The property of Punjab Wakaf Board can not be sold to any person. that can be utilized for any public purpose by taking the said land on lease. In this development Plan, it has been proposed that the said land would be developed as a special scheme by the Tourism department of Haryana by taking the said land on lease from the said Board. In order to make this scheme economically more viable, in addition to the maintenance of existing historical monuments, the development of lush green well landscaped parks fully decorated with various types of fountains and lights, construction of motel, restaurant, hotel and a Petrol filling station would be allowed in this zone.

Agriculture Zone / Rural Zone

The rest of the controlled area i.e. controlled area outside urbanizable area has been designated as agricultural zone / rural zone. This zone will, however, will not eliminate the essential building construction and development within this area such as extension of existing village contiguous to Ababi-deh if undertaken under project approved or sponsored by the Government for other ancillary and allied facilities necessary for maintenance and improvement of an agricultural area.

Zoning Regulations

The legal sanctity to the proposals regarding land use is being given to the effect by a set of zoning regulations (Annexure B) which form a part of this development plan. These regulations will govern the change of land use and standards of development. They also will elaborately detail out allied and ancillary uses which will be permitted in the various major land uses and stipulate that all change of land use and development shall be in accordance with the

details shown in the sector plan thereby ensuring the preparation of detailed sector plans for each sector to guide the development and enforce proper control.

ANNEXURE B

Zoning Regulations:

Governing uses and development of land in the controlled area around Jhajjar as shown in Drawing No. DTP(JH) 70/2003, dated the 21st January, 2003.

General:

- (1) These zoning Regulations, forming part of the development plan for the Controlled Area, around Jhajjar shall be called zoning regulations of the development plan for Jhajjar Controlled Area.
- (2) The requirement of these regulations shall extend to the whole of the area covered by the development plan and shall be in addition to the requirements of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (41 of 1963), and the rules framed thereunder.

II. Definitions:

In these regulations:

- (a) 'approved' means approved under the rules;
- (b) 'building rules' means the rules contained in part VII of the rules;
- (c) 'Drawing' means Drawing No. DTP(JH)70/2003, dated the 21st January, 2003.
- (d) 'Floor Area Ratio'(FAR) means the ratio expressed in percentage between the total floor area of a building on all floors and the total area of the site;
- (e) 'Group Housing' shall be the buildings designated in the form of flatted development for residential purpose or any ancillary or appurtenant building including community facilities, public amenities and public utility as may be prescribed and approved by the Director, Town and Country Planning Haryana;
- (f) 'Light Industry' means an industry not likely to cause injurious or obnoxious noise, smoke, gas, fumes, odours, dust, effluent and any other nuisance to an excessive degree and motivated by electric power;
- (g) 'Local Service Industry' means an industry, the manufacture and product of which is generally consumed within the local area, for example bakeries, ice-cream manufacturing, aerated water, Atta Chakies with power, laundry, dry-cleaning and dyeing, repair and service of automobile, scooters and cycles, repair of house hold utensils, shoe-making and repairing, fuel depot etc. provided no solid fuel is used by them;
- (h) 'Medium Industry' means all industries other than 'Light Industry' and Local Service Industry and not emitting obnoxious or injurious fumes and odours;
- (i) 'Extensive Industry' means an industry set up with the permission of the Government and in extensive employing more than 100 workers and may use any kind of captive power of fuel provided they do not have any obnoxious features;
- (j) 'Heavy Industry' means an industry to be set up in public or semi-public or private sector with the permission of the Government (if the cost of machinery is more than one crore rupees);
- (k) 'Obnoxious or hazardous Industry' means an industry set up with the permission of the Government and is highly capital intensive associated with such features as excessive smoke, noise, vibration, stench, unpleasant or injurious effluent, explosive inflammable material etc. and other hazards to the health and safety of the community;
- (l) 'Material Date' means the 18th May 1982 i.e. the date of which Jhajjar Controlled Area was notified vide Haryana Government Gazette, Notification No. 260-10D.P.-82/4784, dated the 26th March, 1982 published on the 18th May, 1982;
- (m) 'Non-conforming use' in respect of any land or building in a controlled area means the existing use of such land or building which is contrary to the major land use specified for that part of the area in the development plan.
- (n) 'Public Utility Service Building' means any building required for running of public utility services such as water-supply, drainage, electricity, post and telegraph and transport and for any municipal services including a fire station;
- (o) 'rules' means the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Rules, 1965;

- (p) 'Sector Density' and 'Colony Density' means the number of persons per hectare in sector area or colony area, as the case may be;
- (q) 'Sector Area' and 'Colony Area' means the area of sector or of colony as bounded within the major road system shown on drawing;

Explanation:

- (1) In the case of sector and on the approved layout plan of the colony in the case of colony including 50 percent land under the major roads surrounding the sector and excluding land under the major road system and the area unfit for building development within the sector or the colony as the case may be.
- (2) For the purposes of calculation of sector density or colony density, it shall be assumed that 55 percent of the sector area or colony area will be available for residential plots including the area under Group Housing and that every building plot shall on the average contain three dwelling units each with a population of 4.5 persons per dwelling unit or 13.5 persons building plot or as incorporated in the Zoning Plan of the colony/group housing complex. In the case of shop-cum-residential plot, however, only one dwelling unit shall be assumed;
- (r) "Site Coverage" means ratio expressed in percentage between the area covered by the ground floor of building and the area of the site;
- (s) The terms "Act", "Colony", "Coloniser", "Development Plan", "Sector" and "Sector Plan" shall have the same meaning as assigned to them in the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (41 of 1963) and rules;
- (t) "Farm House" means a house constructed by the owner of a Farm at his land for the purpose of-
 - (i) dwelling unit, i.e. main use;
 - (ii) farm shed i.e. Ancillary use.

Notes:

- (1) The construction of the farm house shall be governed by the restrictions given under clause regarding "provision of farm house outside abadi-deh in rural/agricultural zone".
- (2) The farm sheds shall be governed by the restrictions mentioned in clause regarding building control and site specifications.
- (u) 'Ledge or Tand' means a shelf-like projection, supported in any manner whatsoever, except by means of vertical supports within a room itself but not having projection wider than one meter;
- (v) 'Loft':- An intermediary floor on a residual space in a pitched roof; above normal floor level with a maximum height of 1.5 meters and which is constructed or adopted for storage purposes;
- (w) 'Mezzanine Floor':-An intermediate floor above ground level with area of mezzanine restricted to 1/3 of the area of that floor and with a minimum height of 2.2 metres;
- (x) 'Subservient to Agriculture'- means development and activities, which are required to assist in carrying out the process of "agriculture" such as tubewells, pump chambers, wind mills, irrigation's drains, pucca platforms, fencing and boundary walls, water hydrants etc;
- (y) "Rural Industries Schemes" means industrial unit, which is registered as rural industries schemes by the Industries Department;
- (z) "Small Scale Industries" means industrial unit, which is registered as small scale industries by the Industries Department;
- (za) "Agro based industries" means an industrial unit, which uses food grain, fruits or Agro waste as a raw material; and
- (zb) any other terms shall have the same meaning as assigned to it in the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (41 of 1963).
- (zc) "Information Technology Industrial Units" means the categories of industries included in the Annexure to the Government of Haryana Information Technology Policy, 2000 and in Appendix-1 to this notification and/ or, as may be defined by the Government of Haryana from time to time;
- (zd) "Cyber Park/ Information Technology Park" means an area developed exclusively for locating software development activities and Information Technology Enabled Services wherein no manufacturing of any kind (including assembling activities) shall be permitted;
- (ze) "Cyber City" means self contained intelligent city with high quality of infrastructure, attractive surrounding and high speed communication access to be developed for nucleating the Information Technology concept and germination of medium and large software companies/Information Technology Enabled Services wherein no manufacturing units may be allowed.

III. Major Land Uses/Zone:

- (i) Residential Zone
- (ii) Commercial Zone
- (iii) Industrial Zone
- (iv) Transport and Communication Zone
- (v) Public and Semi Public Zone (institutional Zone)
- (vi) Public Utility Zone
- (vii) Open Spaces Zone
- (viii) Agriculture Zone

(2) Classification of major land uses is according to Appendix A.

IV. Division into Sectors:

Major land uses mentioned at serial Nos.(i) to (vii) in zoning regulation-III above, which are land uses for building purposes, have been divided into sectors as shown, bounded by the major road reservations and each sector shall be designated by the number as indicated on the drawing.

V. Detailed land uses within major uses:

Main, ancillary and allied uses, which are subject to the other requirements of these regulations and of the rules, may be permitted in the respective major land uses zones are listed in Appendix B sub-joined to these zoning regulations.

VI. Sectors not ripe for development:

Notwithstanding the reservation of various sectors for respective land uses for building purposes, the Director may not permit any changes in their land use or allow construction of building there-on from consideration of compact and economical development of the controlled area till such time as availability of water supply, drainage arrangement and other facilities for these sectors are ensured to his satisfaction.

VII Sectors to be developed exclusively through Government Enterprises:

(1) Change of land use and development in sectors which are reserved for the commercial zone and the semi-public zone shall be taken only and exclusively through the Government or a Government undertaking or a public authority approved by the Government in this behalf and no permission shall be given for development of any colony within these sectors.

(2) Notwithstanding the provision of clause (1) above, the Government may reserve at any time, any other sector for development exclusively by it or by the agencies mentioned above.

VIII. Land Reservations for Major Roads:

(1) Land reservation for major roads marked in the Drawing shall be as under:

Classification	Land Reservation
(i) V-1(a)	Existing Width with 30 meters green belt on both sides.
(ii) V-1(b)	Existing Width with 30 meters green belt on both sides.
(iii) V-1(c)	Existing Width with 30 meters green belt on both sides.
(iv) V-1(d)	Existing width with 100 meters green belt on both sides.
(v) V-1(e)	Existing width with 30 meters green belt on both sides.
(vi) V-1(f)	Existing Width
(vii) V-1(g)	Existing Width with 30 meters green belt on both sides.
(viii) V-1(h)	Existing Width
ix) V-1(i)	Existing Width with 100 meters green belt on both sides.
x) V-1(j)	Existing Width with 30 meters green belt on both sides.
xi) V-1 (k)	Existing Width
xii) V-2	60 meters wide road with 100 meters green belt on both sides
xiii) V-3	30 meters wide road.

(2) Width and alignment of other roads shall be as per sector plans or as per approved layout plans of colonies.

IX. Industrial non-conforming uses:

With regard to the existing industries shown in the zones other than industrial zone in the development plan, such industrial non-conforming uses shall be allowed to continue for a fixed period to be determined by the Director but not exceeding ten years; provided that the owner of the industry concerned:-

- (a) undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges towards the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf;
- (b) during the interim period makes satisfactory arrangements for the discharge of effluent to the satisfaction of the Director; and
- (c) no further expansion shall be allowed within the area of the non-conforming use.

X. Discontinuance of non conforming uses:

- (1) If a non-conforming use of land has remained discontinued continuously for a period of two years or more, it shall be deemed to have terminated and the land shall be allowed to be re-used or re-developed only according to the conforming use.
- (2) If a non-conforming use building is damaged to the extent of 50 percent or more of its re-production value by fire, flood, explosion, earthquake, war, riot or any other natural calamity, it shall be allowed to be re-developed only for a conforming use.
- (3) After a lapse of period fixed under clause IX, the land shall be allowed to be redeveloped or used only for conforming use.

XL. The development to conform to sector plan and zoning plan:

Except as provided in regulation IX, no land within major land use shall be allowed to be used and developed for building purposes unless the proposed use and development is according to the details indicated in the sector plan and zoning plan or the approved colony plan in which the land is situated.

XII. Individual site to form part of approved layout or zoning plan:

No permission for erection or re-erection of building on a plot shall be given unless-

- (i) the plot forms a part of an approved colony or the plot is in such area for which relaxation has been granted as provided in regulation XVII; and
- (ii) the plot is accessible through a roads laid out and constructed upto the situation of the plot to the satisfaction of the Director.

XIII. Minimum size of plots for various types of building:

- (1) The minimum size of the plots for various types of uses shall be as below:-

(i) Residential plot	50 Square meters
(ii) Residential plot unsubsidized industrial housing or slum dwellers housing scheme approved by the Government	35 Square meters
(iii) Shop-cum-residential plot	100 Square meters
(iv) Shopping booths including covered corridor or pavement in front	20 Square meters
(v) Local service industry plot	100 Square meters
(vi) Light industry plot	250 Square meters
(vii) Medium industry plot	8000 Square meters

- (2) The minimum area under a group-housing scheme will be 5 acres if it forms a part of a licensed colony and 10 acres if it is developed independently.

XIV. Site coverage, Height and bulk of building under various types of buildings.

Site coverage and the height upto which building may be erected within independent residential and industrial plots, shall be according to the provisions contained in Chapter VII of the rules. In the case of other categories, the maximum coverage and the floor area ratio, subject to architectural control, as may be imposed under regulation XVI shall be as under:

Serial Number	Type of use	Maximum	Maximum	Remarks
		Ground Floor Coverage	Floor Area Ratio	
1.	Group housing	35%	175	-
2.	Government offices	25%	150	-
3.	Commercial (a) Integrated corporate	40%	150	The total area of the commercial pocket is to be considered as plottable

(b) Individual site	100%	300	area while working out the total plotted area of the sector Only 35% of the total area of commercial pocket in which those sites have been planned be counted as plotted area for working out the plotable area of the sector
4. Warehousing	75%	150	

N.B: Basement floor shall be permitted as approved in the zoning plan. The basement shall not be used for storage purpose.

XV. Building lines in front and rear of building:

These shall be provided in accordance with rules 51, 52 and 53 of the rules.

XVI. Architectural control:

Every building shall conform to architectural control prepared under rule 50 of the rules.

XVII. Relaxation of agricultural zone:

In the case of any land laying in Agriculture zone, Government may relax the provisions of this development plan-

- (a) for use and development of the land into a residential or industrial colony provided the coloniser has purchased the land for the said use and developed prior to the material date and the coloniser secures permission for this purpose as per rules.
- (b) for use of land as an individual site (as distinct from an industrial colony)

Provided that:

- (i) the land was purchased prior to the material date;
- (ii) the Government is satisfied that the need of the industry is such that it cannot await alternative allotment in the proper zone;
- (iii) the owner of the land secures permission for building as required under the rules;
- (iv) the owner of the land undertakes to pay to the Director, as determined by him, the proportionate charges as and when called upon by the Director in this behalf and during the interim period makes satisfactory arrangement for discharge of effluent.

Explanation:

The word 'Purchase' in the regulation shall mean acquisition of full proprietary right and no lesser title, such as agreement to purchase etc.

XVIII Density:

Every residential sector shall be developed to the sector density indicated as prescribed for it in the drawing subject to a maximum of 20 percent variation allowed on either side of the prescribed sector density.

XIX. Provision of farm house outside Abadi-Deh in Agricultural Zone:

A farm house in rural zone, outside abadi-deh may be allowed if the area of the land is 2 acres or more on the following conditions:-

	Size of farm	Maximum coverage on ground for dwelling unit (main building)	Maximum coverage on ground shed(ancillary building)
(i) Site coverage	2 Acres	100 square metres	1 percent of the farm land (not more than 40 percent shall be used for labour/ servant quarters)

For every additional 0.25 acre, 10 square metres in main building subject to maximum of 200 square metres.

	Maximum height	
	Main dwelling unit	Ancillary building
(ii) Height and storey	6 metres single storeyed	4 metres single storeyed

(iii) Set back:

It shall be atleast 15 metres away from the edge of the agricultural land on all sides provided that if land attached to the farm house abuts a road, the house shall be constructed with a minimum set back from the edge of the road as under:-

- (a) Where the road is bye-pass to a scheduled road. 100 metres.
- (b) Where the road is a scheduled road. 30 metres.
- (c) Any other road. 15 metres.

(iv) Approach Road-

- (a) The approach road to the farm shall have a minimum right of way to 13.5 metres (45feet).
- (b) When the approach road serves more than one farm than the minimum right of way should be 18.30 metres (60 feet)

(v) Basement:

Basement shall be permitted to the maximum extent of ground floor coverage but in the basement water closet and bathroom shall not be permitted.

(vi)Ledge, loft and Mezzanine floor

Ledge, loft and Mezzanine floor shall be permitted within the building subject to the restrictions above as well as the restrictions stipulated in the definition given in part-II

(vii) Services, Water supply and drainage

- (a) Good potable water supply should be available in the farm for human consumption in case of farm house is built.
- (b) Open Sanitary drains or covered drains to be provided to clean the sheds in case of Dairy farms, Drains are to be provided for carrying rain water in case of all buildings.
- (c) Septic tank to be provided for disposal of human and animals waste as per provisions of the Rules.
- (d) The distance between the septic tank and open well or tubewell shall be as provided in the Rules.

Provided that Government may amend the minimum size of the farm for any scheme sponsored by the State Government/State Agency for the proper utilisation of the rural zone.

XX. Relaxation of development plan:

Government may in case of hardship or with a view to save any structure constructed before the material date, relax any of the provisions of the Development Plan on principles of equity and justice on payment of such development charges and on such other conditions as it may deem fit to impose.

XXI. PROVISIONS OF INFORMATION TECHNOLOGY UNITS AND CYBER PARKS/CYBER CITIES.**(i) LOCATION**

- (a) Information Technology Industrial Units will be located in Industrial Areas / Industrial Zones only.
- (b) Cyber Parks/ Information Technology Parks will be located either in Industrial Areas or Industrial/Residential Zones abutting on V-1/M-1 and V-2/M-2 roads in the form of integrated development. However, no manufacturing units will be permitted in such parks.
- (c) Cyber Cities:- The location of such a facility will be decided by the Government.

(ii) SIZE

Serial No.	Type	Size
1	Information Technology Industrial Unit	1 to 5 acres
2	Cyber Park / Information Technology Park	5 to 15 acres
3.	Cyber City	Minimum 50 Acres

(iii) MISCELLANEOUS

I Parking

- (a) One Equivalent Car Space for every 50 square meters of floor area shall be provided for parking in cyber park/Information Technology Park, Information Technology Industrial Unit and Cyber City.
- (b) Three Tier basement for Information Technology Industry for meeting the requirement of parking shall be allowed subject to clearance from Public Health requirement.

II Other Activities

- (a) Incidental commercial activities like Banks, Restaurants, Insurance Offices etc. shall be permitted subject to restriction of 4% of the gross area of the Cyber Park/Information Technology Park.
- (b) Only 5% of the area of the Cyber City shall be allowed for Group Housing and 4% of the total area of the cyber city shall be permitted for Commercial/Institutional uses.
- (c) No residential plotted development shall be allowed in a Cyber City.
- (d) For a Cyber City Project if allowed in Agricultural /Rural Zone, the entrepreneur shall make the arrangement of water supply and other facilities like sewerage disposal/drainage etc.

III The Government may impose any other condition as deemed necessary from time to time.

APPENDIX A**CLASSIFICATION OF LAND USES**

Main code	Sub code	Main group	Sub group
100		Residential	Residential Sector on neighborhood pattern
200		Commercial	Retail Trade Wholesale Trade Warehousing and Storage Office and Banks including Government Office Restaurants, Hotels and Transient Boarding Houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist House etc. Cinema and other places of public assembly on a commercial basis. Professional Establishments
300		Industrial	Service Industry Light Industry Extensive Industry Heavy Industry.
	210		
	220		
	230		
	240		
	250		
	260		
	270		
	310		
	320		
	330		
	340		

400	Transport and Communication	
410	Railway Yards, Railway Station and Sidings.	
420	Roads, Road Transport Depots and Parking Areas	
430	Dockyards, Jetties	
440	Airport/Air Stations	
450	Telegraph offices, Telephone Exchanges etc	
460	Broadcasting Station	
470	Television Station	
500	Public Utilities	
510	Water Supply installation including treatment plants	
520	Drainage and Sanitary installation including disposal works	
530	Electric power plants substation etc.	
540	Gas Installation and Gas work.	
600	Public and semi public	
610	Government Administrative Central Secretariat District Offices, Law Courts, Jails, Police Stations, Governors and President's Residence.	
620	Education, Cultural and Religious Institutions	
630	Medical and Health Institutions	
640	Cultural institution like Theatres, Opera Houses etc. of a predominantly non commercial nature	
650	Land belonging to defence	
700	Open Spaces	
710	Sports Grounds, Stadium and Play Grounds	
720	Parks	
730	Green Belts, Garden and other Recreational Uses.	
740	Cemeteries, crematories etc	
750	Fuel filling stations and Bus Queue shelters	
800	Agricultural land	
810	Market Garden	
820	Orchards and Nurseries	
830	Land Under staple crops	
840	Grazing and Land pastures	
850	Forest Land.	
860	Marshy Land	
870	Barren Land	
880	Land under water	

APPENDIX B**I. RESIDENTIAL ZONE:**

- (i) Residence
- (ii) Boarding House.
- (iii) Social community religious and recreational buildings
- (iv) Public Utility Building.
- (v) Educational Buildings and all types of school and college where necessary.
- (vi) Health Institutions.
- (vii) Cinemas
- (viii) Commercial and Professional offices.
- (ix) Retail shops and Restaurants.
- (x) Local service Industries.
- (xi) Petrol Filling Stations.
- (xii) Bus stops, Tonga, Taxi, Scooter and Rickshaw stand.
- (xiii) Nurseries and green houses.
- (xiv) Any other minor needs to ancillary to residential use

As required for the local need of major use and needs of the town at site approved by the Director in the sector/ colony plan.

(xv)	Starred hotels	As per the policy/parameters decided by the Government
(xvi)	Any other use, which the Government may in public interest decide	
(xvii)	Cyber Parks/Information Technology Park	

II. COMMERCIAL ZONE

- (i) Retail Trade.
- (ii) Whole sale Trade.
- (iii) Warehouses and storages.
- (iv) Commercial offices and Banks.
- (v) Restaurant and Transient Boarding Houses including public assistance institutions providing Residential accommodation like Dharamshala, Tourist House etc
- (vi) Cinemas, Hotels, Motels and other places of public assembly like Theatres, club, Dramatic Club, etc. run on commercial basis.
- (vii) Professional establishments.
- (viii) Residences on the first and higher floors.
- (ix) Local service industry.
- (x) Public Utility buildings.
- (xi) Petrol filling stations and service garages.
- (xii) Loading and unloading yards.
- (xiii) Parking spaces, bus stops, taxis, Tonga and rickshaw stand.
- (xiv) Town Parks.
- (xv) Any other use which the Director in public interest may decide

As required for the local need of major use at site earmarked for them in the sector plan or in the approved layout plan of the colonies

III. INDUSTRIAL ZONE

- (i) Light industry
- (ii) Medium Industry
- (iii) Obnoxious and Hazardous Industry.
- (iv) Heavy Industry.
- (v) Service Industry.
- (vi) Warehouse and storage.
- (vii) Parking, loading and unloading area.
- (viii) Truck stand/bus stops, taxi, tonga and rickshaw stand.
- (ix) Public Utility, community buildings and retail shops.
- (x) Petrol filling stations and service garages.
- (xi) Liquid Petroleum Gas godowns permitted by the Director.
- (xii) Any other use permitted by the Director.
- (xiii) Cyber Parks/Information Technology Parks/ Information Technology Industrial Units

At sites earmarked for them in the sector plan or in the approved layout plan of the colonies.

IV. TRANSPORT AND COMMUNICATION ZONE

- (i) Railway yards, railway station and siding.
- (ii) Transport Nagar, Roads and Transport depots and parking areas.
- (iii) Airports and Air Stations.
- (iv) Telegraph offices and Telephone exchange.
- (v) Broadcasting stations.
- (vi) Televisions station.
- (vii) Agricultural, horticulture and nurseries at approved sites and places.
- (viii) Petrol filling stations and Service Garages.
- (ix) Parking spaces ,bus stop /shelters, taxi, Tonga and rickshaw stand

At sites earmarked in the sector plan

V. PUBLIC AND SEMI PUBLIC USES ZONE

- (i) Government offices ,Government Administration Centres, Secretariats and Police Station.
- (ii) Educational, cultural and Religious institutions.
- (iii) Medical Health Institutions.
- (iv) Civic/Cultural and social institutions like theatres, opera houses etc. of

At sites earmarked in the sector plan

predominantly noncommercial nature.

- (v) Land belonging to defence.
- (vi) Any other use which Government in public interest may decide.

VI. OPEN SPACES

- (i) Sports ground, stadium and play grounds.
- (ii) Parks and green belts.
- (iii) Cemeteries crematories etc.
- (iv) Motor fuel filling stations, bus queue shelter along roads with the permission of Director
- (v) Any other recreational use with the permission of Director.
- (vi) Public utility services like transmission lines, communication lines, water supply lines, sewerage lines, drainage lines in the green belts along the scheduled roads and major roads

At sites approved by
Director, Town and Country
Planning, Haryana

VII. PUBLIC UTILITIES

- (i) Water supply installations including Treatment plants.
- (ii) Drainage Sanitary installations. Disposal works.
- (iii) Electric Power plant and sub-station including Grid substation.
- (iv) Gas installations and Gas works.

At sites earmarked in the
sector plan

VIII. USES STRICTLY PROHIBITED:

- (i) Storages of petroleum and other inflammable material without proper license.

IX. AGRICULTURE ZONE

- (i) Agricultural, Horticultural, dairy and poultry Farming.
- (ii) Village houses within Abadi-deh
- (iii) Farm Houses outside abadi-deh subject to restriction as laid down in zoning regulation XIX.
- (iv) Afforestation development of any of the part for recreation.
- (v) Expansion of existing village continuous to abadi-deh if undertaken a project approved or sponsored by the central Government, or State Government
- (vi) Milk chilling station and pasteurization plant.
- (vii) Bus Stand and railway station.
- (viii) Air ports with necessary buildings.
- (ix) Wireless station.
- (x) Grain godowns, storage space at sites approved by the Director.
- (xi) Weather stations
- (xii) Land drainage and irrigation, hydroelectric works and tubewell for irrigation.
- (xiii) Telephone and electric transmission lines and poles.
- (xiv) Mining and extractions including lime and brick kilns, stones, quarries and crushing subject to the rules and at approved site.
- (xv) Cremation and burial grounds.
- (xvi) Petrol filling station and service garages.
- (xvii) Hydro electric/thermal power plant sub-station.
- (xviii) Liquid Petroleum Gas storage godowns with the approval of Director.
- (xix)(A) Non Polluting industries registered as Rural Industry Scheme/Small Scale Industrial units Subject to one of the following conditions:
 - (i) Located within half kilometre belt encircling the existing village Abadi-deh and approachable from public road/rasta other than scheduled road, National Highway and State Highway.
 - (ii) On Public road/rasta not less than 30 feet wide (other than scheduled roads, National Highway and State Highway) outside the half kilometer zone referred to in (1) above upto a depth of 100 metres Along the approach road.
- (B) Non-Polluting medium and large scale agro based industries on

As approved by Director,
Town and Country Planning
Department, Haryana

public roads/revenue rasta not less than 30 feet wide other than scheduled roads, National Highway and State highway.

(C) The site should not fall within 900 metres restricted belt around Defence installations.

- (xx) Small Restaurants and Motels along National Highways
- (xxi) Microwave Towers/Stations, Seismic Centers and Telecommunication Centers
- (xxii) Any other use, which Government may in Public Interest, decide.

As approved by
Director, Town and Country
Planning Department,
Haryana

APPENDIX -1

Categories of Industries included in the scope / definition of Information Technology Industry.

(A) Computing Devices including:

- Desktop
- Personal Computer
- Servers
- Work-station
- Nodes
- Terminals
- Network P.C
- Home P.C.
- Lap-top Computers
- Note Book Computers
- Palm top Computer/PDA

(B) Network Controller Card/ Memories including:

- Network Interface Card(NIC)
- Adaptor Ethernet /PCI/EISA/Combo/PCMICA
- SIMMs Memory
- DIMMs Memory
- Central processing Unit (CPU)
- Controller SCSI/Array
- Processors Processor/Processor Power Module/Upgrade

(C) Storage Units including :

- Hard Disk Drives/Hard Drives
- RAID Devices and their Controllers
- Floppy Disk Drives
- C.D. ROM Drives
- Tape Drives DLT Drives/DAT
- Optical Disk Drives
- Other Digital Storage Devices

(D) Other

Key Board
Monitor
Mouse
Multi-media Kits

(E) Printers and Output Devices including

Dot matrix
Laserjet
Inkjet
Deskjet
LED Printers
Line Printers
Plotters
Pass-book Printers

(F) Networking products including

Hubs
Routers
Switches
Concentrators
Trans-receivers

(G) Software including

Application Software
Operating system
Middleware/Firmware

(H) Power supplies to Computer Systems including:

Switch mode power supplies
Uninterrupted Power supplies

(I) Networking/Cabling and related accessories

(related to IT Industry)
Fibre Cable
Copper Cable
Cables

Connectors, Terminal blocks
Jack panels, patch cord
mounting cord/wiring blocks
Surface mount boxes

(J) Consumables including:

C.D.ROM /Compact Disk
Floppy Disk
Tapes DAT/DLT
Ribbons
Toners
Inkjet Cartridges
Inks for Output devices

(K) Electronic Components:

Printed Circuit Board/populated PCB
Printed Circuit Board/PCB
Transistors
Integrated Circuits/ICs
Diodes/Thyristor/LED
Resistors
Capacitors
Switches(On/Off, Push button, Rocker, etc.)
Plugs/sockets/relays
Magnetic heads, Print heads
Connectors
Microphones/Speakers
Fuses

(L) Telecommunication Equipment including:

Telephones
Videophones
Fascimile machines/Fax cards
Tele-Printers/Telex machine
PABX/EPABX/ RAX/MAX Telephone Exchange
Multiplexers/Muxes
Modems
Telephone answering machines
Telecommunication Switching Apparatus
Antena and Mast
Wireless datacom equipment
Receiving equipments like Pagers, mobile/Cellular Phones, etc.

VSATs

Video Conferencing Equipments

* Including Set Top Boxes for both Video and Digital Signaling.

(M) IT Enabled Services are business processes and services, the end products/services of which are:-

- Delivered outside India.
- Delivered over communication network., and

Either externally contracted (out-sourced) or provided by a remote subsidiary of the same company (out-located).

Note: Services which would not be included are:-

- (i) Remote production/manufacturing units
- (ii) The Corporate offices of companies or their local branches
- (iii) Virtual business on Internet.

The following services which meet the above criteria would be included:-

- (i) Back-Office Operations
- (ii) Call Centres
- (iii) Content Development or Animation
- (iv) Data Processing
- (v) Engineering and Design
- (vi) Geographic Information System Services
- (vii) Human Resource Services
- (viii) Insurance Claim Processing
- (ix) Legal Database
- (x) Medical Transcription
- (xi) Payroll
- (xii) Remote Maintenance
- (xiii) Revenue Accounting
- (xiv) Supports Centres and
- (xv) Web-site Services".

BHASKAR CHATTERJEE,
Financial Commissioner and Principal Secretary to
Government Haryana,
Town and Country Planning Department.

JELA TALAO

CONTROLLED AREA EXISTING LAND USE PLAN

000	VACANT	[Empty Box]
100	RESIDENTIAL	[Cross-hatched Box]
200	COMMERCIAL	[Cross-hatched Box]
210	RETAIL TRADE	
220	WHOLESALE TRADE	
230	WAREHOUSES AND STORAGE	
240	OFFICES, BANKS INCLUDING GOVT. OFFICES	
250	RESTAURANTS, HOTELS & TRANSPORT BOARDING HOUSES INCLUDING PUBLIC ASSISTANCE INSTITUTIONS PROVIDING RESIDENTIAL ACCOMMODATION LIKE PHARAMSHALA, TOURIST HOMES ETC.	
260	CINEMA & OTHER PLACES OF PUBLIC ASSEMBLY RUN ON A COMMERCIAL BASIS.	
270	PROFESSIONAL ESTABLISHMENTS	
300	INDUSTRIAL	
400	TRANSPORT & COMMUNICATION	
410	RAILWAY YARDS, RAILWAY STATIONS, SHEDS, ROADS & ROAD TRANSPORT DEPOTS & PARKING AREAS	
500	PUBLIC UTILITIES	
510	WATER SUPPLY INSTALLATIONS INCLUDING TREATMENT PLANTS.	
520	DRAINAGE & SANITARY INSTALLATIONS INCLUDING DISPOSAL WORKS.	
530	ELECTRIC POWER PLANTS, SUB-STATIONS ETC.	
600	PUBLIC & SEMI-PUBLIC USES	
610	GOVERNMENT ADMINISTRATIVE CENTRES SECRETARIATS, DISTRICT OFFICES, LAW COURTS, JAILS, POLICE STATIONS	
620	EDUCATIONAL, CULTURAL & RELIGIOUS INSTITUTIONS.	
630	MEDICAL & HEALTH INSTITUTIONS.	
640	CULT. INST. LIKE THEATRES, OPERA HOUSES, ETC. OF A PREDOMINANTLY NON-COMMERCIAL NATURE.	
700	OPEN SPACES	
710	SPORTS GROUNDS, STADIA, PLAYING 场, PARKS & GREEN BELT.	
720	CEMETERIES, CREMATORIA ETC.	
800	AGRICULTURAL LAND	
810	MARKET GARDEN	
820	ORCHARDS, & NURSERIES	
830	LAND UNDER WATER	

NOTE:-
THIS DRAWING HAS BEEN TRACED FROM THE PRINT OF DRAWING NO. R.T.P.(R) 980/82 BATER 1-6-82 AS THE ORIGINAL DRAWING IS TORN AND IS NOT READABLE /WORKABLE.

N
1500
0 1500 1500
SCALE 1:1500 FEET.
DRG. NO. R.T.P.(R) 980/82 DT. 1-6-82

TRACED BY (Sh. KRISHAN LAL) S.O. (Sh. YADAV)
PLANNING ASSTT. (Sh. K. L. MAHENORU)
ASSTT. TOWN PLANNER (Sh. P. K. SHARMA)
DISTT. TOWN PLANNER (Sh. S. R. AGARWAL)
SENIOR. TOWN PLANNER (Sh. B. D. GULATI)

CHIEF CO-ORDINATOR PLANNER
N.C.R. HARYANA
D. DIRECTOR
TOWN & COUNTRY PLANNING
HARYANA CHANDIGARH.



JHAI JAHAR

DRAFT DEVELOPMENT PLAN - 2021 AD.

AS PER ACT NO. 41 OF 1963 UNDER SECTION-5 (4)
PROPOSED LAND USE.

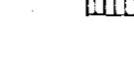
100 RESIDENTIAL

RESIDENTIAL SECTOR ON NEIGHBOURHOOD PATTERN



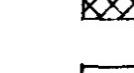
200 COMMERCIAL

- 210. RETAIL TRADE
- 220. WHOLE SALE TRADE
- 230. WARE HOUSING AND STORAGE
- 240. OFFICE AND BANKS INCLUDING GOVT. OFFICES
- 250. RESTAURANTS, HOTELS AND TRANSIT BOARDING HOUSES INCLUDING PUBLIC ASSISTANCE INSTITUTIONS PROVIDING RESIDENTIAL ACCOMMODATION LIKE DHARMSHALA, TOURIST HOUSES ETC.



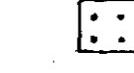
300 INDUSTRIAL

- 310. SERVICE INDUSTRY
- 320. LIGHT INDUSTRY
- 410. RAILWAY YARDS, RAILWAY STN. AND SIDING ROADS
- 420. ROADS, ROAD TRANSPORT DEPOTS AND PARKING AREAS
- 450. TELEGRAPH OFFICES, TELEPHONE EXCHANGES, ETC.



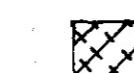
400 TRANSPORT & COMMUNICATION

- 410. RAILWAY YARDS, RAILWAY STN. AND SIDING ROADS
- 420. ROADS, ROAD TRANSPORT DEPOTS AND PARKING AREAS
- 450. TELEGRAPH OFFICES, TELEPHONE EXCHANGES, ETC.



500 PUBLIC UTILITIES

- 510. WATER SUPPLY INSTALLATION INCLUDING TREATMENT PLANTS
- 520. DRAINAGE AND SANITARY INSTALLATION INCLUDING DISPOSAL WORKS
- 530. ELECTRIC POWER PLANTS, SUB STATIONS ETC.



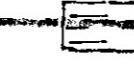
600 PUBLIC & SEMI PUBLIC

- 610. GOVT. ADMINISTRATIVE CENTRES, SECRETARIAT, DISTT. OFFICES, LAW COURTS, JAIL, POLICE STATION, GOVERNORS AND PRESIDENT'S RESIDENCE
- 620. EDUCATIONAL CULTURAL & RELIGIOUS INSTITUTIONS
- 630. MEDICAL AND HEALTH INSTITUTIONS
- 640. CULTURAL INSTITUTION LIKE THEATRES, OPERA HOUSES ETC. OF A PREDOMINANTLY NON COMMERCIAL NATURE



700 OPEN SPACES

- 710. SPORTS GROUNDS, STADIUM AND PLAYGROUNDS
- 720. PARKS
- 730. GREEN BELTS, GARDEN AND OTHER RECREATIONAL USES
- 740. FIRE FIGHTING STATIONS AND BUS QUEUE SHELTERS



800 AGRICULTURAL LAND

- 810. MARKET GARDEN
- 820. ORGANIC GARDEN NURSERIES
- 830. LAND UNDER STAPLE CROPS
- 840. GRAZING AND LAND PASTURES
- 850. FOREST LAND
- 860. MARSHY LAND
- 870. BARREN LAND
- 880. LAND UNDER WATER



EXISTING FEATURES

SECTOR NO. 5

EXISTING BUILT UP.

VILLAGE ABADI DEH.

ROAD & KATCHA RASTA

RING BUND

MINOR / DRAIN

CONTROLLED AREA BOUNDARY

M.C. BOUNDARY

VILLAGE BOUNDARY

PROPOSED NCR RAILWAY LINE

PROPOSED RESIDENTIAL DENSITY / HECT.

NOTE: THIS DRAWING HAS BEEN TRACED FROM DRG. NO. T.P. (JH) 25/2000 DT. 21-6-2000.

SCALE: 1:2640 FEET. (IN ORIGINAL DR. ONLY) 1:31680.

2640 1320 0 2640 5280 7920 FEET

DRAWING NO. D.T.P. (JH) 70/2003 DT. 21-1-2003

DRAWN BY:

Planning Asstt.

Planning Asstt.

Asstt. Town Planner

Distt. Town Planner

Senior Town Planner

Gurgaon (B.M. SHARMA)

CHIEF COORDINATOR PLANNER

N.C.R. HARYANA

DEPTT. OF TOWN & COUNTRY PLANNING HARYANA

